

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA  
2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPO  
LIMPO PAULISTA - ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo: **1000426-38.2023.8.26.0115**

Ação: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (OBRIGAÇÃO DE FAZER).**

Requerente: **AUGUSTO CAROLEI FILHO**

Requerida: **MARIA LUCIA GUEDES**

**Paloma Teles Cortizo**, Engenheira Civil, devidamente registrada no CREA sob nº **5063024552**, Mestra em Engenharia, Perita Judicial nomeada no presente processo, louvada e compromissada nos autos do processo epígrafe, tendo procedido às diligências necessárias ao cumprimento de sua missão, vêm apresentar à V.Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente:

## LAUDO PERICIAL



São Paulo 06 de abril de 2025

**Enga. MSc. Paloma Teles Cortizo**

**CREA: 5063024552**

**PALOMA TELES CORTIZO**

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

**CREA: 5063024552**

**palomacortizo@gmail.com** | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO  
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

## SUMÁRIO

|                                                                     |            |
|---------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>SUMÁRIO .....</b>                                                | <b>II</b>  |
| <b>LISTA DE FIGURAS.....</b>                                        | <b>III</b> |
| <b>LISTA DE QUADROS E TABELAS .....</b>                             | <b>V</b>   |
| <b>GLOSSÁRIO.....</b>                                               | <b>VI</b>  |
| <b>1. INTRODUÇÃO .....</b>                                          | <b>8</b>   |
| 1.1    INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES .....                             | 9          |
| <b>2. DADOS DO IMÓVEL .....</b>                                     | <b>9</b>   |
| 2.1    LOCALIZAÇÃO .....                                            | 10         |
| 2.2    O LOGRADOURO .....                                           | 11         |
| 2.3    OS SERVIÇOS PÚBLICOS .....                                   | 11         |
| 2.4    O DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....                               | 11         |
| 2.5    O IMÓVEL .....                                               | 12         |
| <b>3. A REALIZAÇÃO DA DILIGÊNCIA.....</b>                           | <b>14</b>  |
| 3.1    FOTOS DO IMÓVEL .....                                        | 18         |
| 3.2    CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL .....       | 55         |
| 3.3    PADRÃO DO IMÓVEL.....                                        | 56         |
| <b>4. A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – CRITÉRIO E METODOLOGIA .....</b>      | <b>61</b>  |
| 4.1    DA PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS SEMELHANTES.....           | 61         |
| 4.1.1    Imóveis.....                                               | 62         |
| 4.2    CÁLCULOS AVALIATÓRIOS .....                                  | 91         |
| 4.2.1    Valor da chácara.....                                      | 91         |
| 4.3    ENQUADRAMENTO DO MODELO – VALOR DA CHÁCARA .....             | 94         |
| 4.3.1    Grau de fundamentação.....                                 | 94         |
| 4.3.2    Grau de Precisão.....                                      | 96         |
| 4.4    VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO .....                               | 98         |
| <b>5. QUESITOS APRESENTADOS PELA REQUERIDA (FLS. 148/149) .....</b> | <b>99</b>  |
| 5.1    QUESITO 1 .....                                              | 99         |
| 5.2    QUESITO 2 .....                                              | 99         |
| 5.3    QUESITO 3 .....                                              | 99         |

### PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

**CREA: 5063024552**

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO  
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

|           |                          |            |
|-----------|--------------------------|------------|
| 5.4       | QUESITO 5 .....          | 99         |
| 5.5       | QUESITO 6 .....          | 99         |
| 5.6       | QUESITO 7 .....          | 99         |
| 5.7       | QUESITO 8 .....          | 100        |
| 5.8       | QUESITO 9 .....          | 100        |
| 5.9       | QUESITO 10 .....         | 100        |
| <b>6.</b> | <b>CONCLUSÃO .....</b>   | <b>101</b> |
| <b>7.</b> | <b>REFERÊNCIAS .....</b> | <b>102</b> |

## LISTA DE FIGURAS

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Figura 2.1 – Localização da residência objeto da lide ..... | 10 |
| Figura 3.1 – Diligência – folha de presença 1 .....         | 15 |
| Figura 3.2 – Diligência – folha de presença 2 .....         | 16 |
| Figura 3.3 – Fachada da residência .....                    | 18 |
| Figura 3.4 – Foto obtida durante a diligência - 1 .....     | 19 |
| Figura 3.5 – Foto obtida durante a diligência - 2 .....     | 19 |
| Figura 3.6 – Foto obtida durante a diligência - 3 .....     | 20 |
| Figura 3.7 – Foto obtida durante a diligência - 4 .....     | 21 |
| Figura 3.8 – Foto obtida durante a diligência - 5 .....     | 21 |
| Figura 3.9 – Foto obtida durante a diligência - 6 .....     | 22 |
| Figura 3.10 – Foto obtida durante a diligência - 7 .....    | 22 |
| Figura 3.11 – Foto obtida durante a diligência - 8 .....    | 23 |
| Figura 3.12 – Foto obtida durante a diligência - 9 .....    | 24 |
| Figura 3.13 – Foto obtida durante a diligência - 10 .....   | 25 |
| Figura 3.14 – Foto obtida durante a diligência - 11 .....   | 26 |
| Figura 3.15 – Foto obtida durante a diligência - 12 .....   | 27 |
| Figura 3.16 – Foto obtida durante a diligência - 13 .....   | 28 |
| Figura 3.17 – Foto obtida durante a diligência - 14 .....   | 29 |
| Figura 3.18 – Foto obtida durante a diligência - 15 .....   | 30 |
| Figura 3.19 – Foto obtida durante a diligência - 16 .....   | 31 |
| Figura 3.20 – Foto obtida durante a diligência - 17 .....   | 32 |
| Figura 3.21 – Foto obtida durante a diligência - 18 .....   | 33 |
| Figura 3.22 – Foto obtida durante a diligência - 19 .....   | 34 |
| Figura 3.23 – Foto obtida durante a diligência - 20 .....   | 35 |
| Figura 3.24 – Foto obtida durante a diligência - 21 .....   | 35 |
| Figura 3.25 – Foto obtida durante a diligência - 22 .....   | 36 |
| Figura 3.26 – Foto obtida durante a diligência - 23 .....   | 37 |

### PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

**CREA: 5063024552**

**palomacortizo@gmail.com** | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO

JUNDIAÍ – SÃO PAULO

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Figura 3.27 – Foto obtida durante a diligência - 24 ..... | 38 |
| Figura 3.28 – Foto obtida durante a diligência - 25 ..... | 39 |
| Figura 3.29 – Foto obtida durante a diligência - 26 ..... | 40 |
| Figura 3.30 – Foto obtida durante a diligência - 27 ..... | 41 |
| Figura 3.31 – Foto obtida durante a diligência - 28 ..... | 42 |
| Figura 3.32 – Foto obtida durante a diligência - 29 ..... | 43 |
| Figura 3.33 – Foto obtida durante a diligência - 30 ..... | 44 |
| Figura 3.34 – Foto obtida durante a diligência - 31 ..... | 45 |
| Figura 3.35 – Foto obtida durante a diligência - 32 ..... | 46 |
| Figura 3.36 – Foto obtida durante a diligência - 33 ..... | 47 |
| Figura 3.37 – Foto obtida durante a diligência - 34 ..... | 48 |
| Figura 3.38 – Foto obtida durante a diligência - 35 ..... | 49 |
| Figura 3.39 – Foto obtida durante a diligência - 36 ..... | 50 |
| Figura 3.40 – Foto obtida durante a diligência - 37 ..... | 51 |
| Figura 3.41 – Foto obtida durante a diligência - 38 ..... | 52 |
| Figura 3.42 – Foto obtida durante a diligência - 39 ..... | 52 |
| Figura 3.43 – Foto obtida durante a diligência - 40 ..... | 53 |
| Figura 3.44 – Foto obtida durante a diligência - 41 ..... | 54 |

**PALOMA TELES CORTIZO**

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

**CREA: 5063024552**

**palomacortizo@gmail.com** | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO  
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

## LISTA DE QUADROS E TABELAS

|                                                                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Quadro 3.1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear .....                                                   | 55 |
| Quadro 3.2 – Características principais do projeto padrão (tabela 1) .....                                                                      | 56 |
| Quadro 3.3 – Características principais do projeto padrão (tabela 2) .....                                                                      | 57 |
| Quadro 3.4 – Características principais do projeto padrão (tabela 2 continuação) .....                                                          | 58 |
| Quadro 3.5 – Características principais do projeto padrão (tabela 2 - continuação) .....                                                        | 59 |
| Quadro 3.6 – Características principais do projeto padrão (tabela 2 - conclusão) .....                                                          | 60 |
| Quadro 4.1 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14653-2 .....                                    | 95 |
| Quadro 4.2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores. Fonte: NBR 14653-2 ..... | 96 |
| Quadro 4.3 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores .....                         | 97 |

### PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

**CREA: 5063024552**

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO  
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

## GLOSSÁRIO

**ART** = a Anotação de Responsabilidade Técnica é o instrumento através do qual o profissional registra as atividades técnicas solicitadas através de contratos (escritos ou verbais) para o qual o mesmo foi contratado.

**BDI:** Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção

**Benfeitoria:** Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano (de acordo com a NBR 14653-1).

**Benfeitoria necessária:** Benfeitoria é indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração. (de acordo com a NBR 14653-1).

**Benfeitoria útil:** Benfeitoria que aumenta ou facilita o seu uso, embora dispensável (de acordo com a NBR 14653-1).

**Benfeitoria voluptuária:** Benfeitoria que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso normal do bem (de acordo com a NBR 14653-1).

**Campo de arbítrio:** Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo (de acordo com a NBR 14653-1).

**Dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem (de acordo com a NBR 14653-1).

**Inferência estatística:** Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

**Infra-estrutura:** Conjunto de obras e serviços que dá suporte às atividades econômicas, sociais ou à utilização de um bem (de acordo com a NBR 14653-1).

### PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

**CREA: 5063024552**

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO  
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

**Laudo de avaliação:** Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem1)

**Pesquisa:** Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado (de acordo com a NBR 14653-1).

**Situação paradigma:** Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem (de acordo com a NBR 14653-1).

**Vistoria:** Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (de acordo com a NBR 14653-1).

**PALOMA TELES CORTIZO**

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

**CREA: 5063024552**

**palomacortizo@gmail.com** | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO  
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

## 1. INTRODUÇÃO

Trata-se de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (OBRIGAÇÃO DE FAZER)** que **AUGUSTO CAROLEI FILHO** move em face de **MARIA LUCIA GUEDES**.

As partes contraíram matrimônio sob o regime de comunhão parcial de bens em 18/02/1995 e se divorciaram por meio de processo judicial com sentença transitada em julgado em 31/10/2017.

Na constância do casamento adquiriram o imóvel objeto da Matrícula 1.559 do 2º ORI de Jundiaí (fls. 156/162), localizado na Estrada dos Amendoin, nº 100, Estância Figueira Branca, Campo Limpo Paulista, CEP 13233-540, que possui 3.614 m², inscrição municipal 03.071.003.001 e residência com benfeitorias relacionadas às fls. 153/155.

Em decorrência da partilha de bens no divórcio, o imóvel descrito acima deverá ser vendido e o valor partilhado em 50% para cada uma das partes.

Diante da situação, o Magistrado determinou a avaliação do imóvel (fls. 142), nomeou esta *expert* para o feito e autorizou as partes a nomearem assistentes técnicos e apresentarem quesitos, então, determinou o início dos trabalhos no despacho de fls. 164.

## NOMEAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO

### Assistente Técnico do Requerente

A requerente não apresentou assistente técnico

### Assistente Técnico da Requerida

O requerido não apresentou assistente técnico

## 1.1 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

No presente Laudo, admite-se que as informações e documentação fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

A signatária não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

## 2. DADOS DO IMÓVEL

De acordo com o item 7.3.1 da NBR 14653-2 é necessário caracterizar a região nos seguintes aspectos:

*“- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;*

*- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais; localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência;*

*- Uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazos;*

*- infraestrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado; -atividades existentes: comércio, indústria e serviço;*

- equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer”

## 2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da lide é localizado na Estrada dos Amendoins, 100, Estância Figueira Branca, no município de Campo Limpo Paulista, estado de São Paulo (Figura 2.1). O CEP é 13233-540.

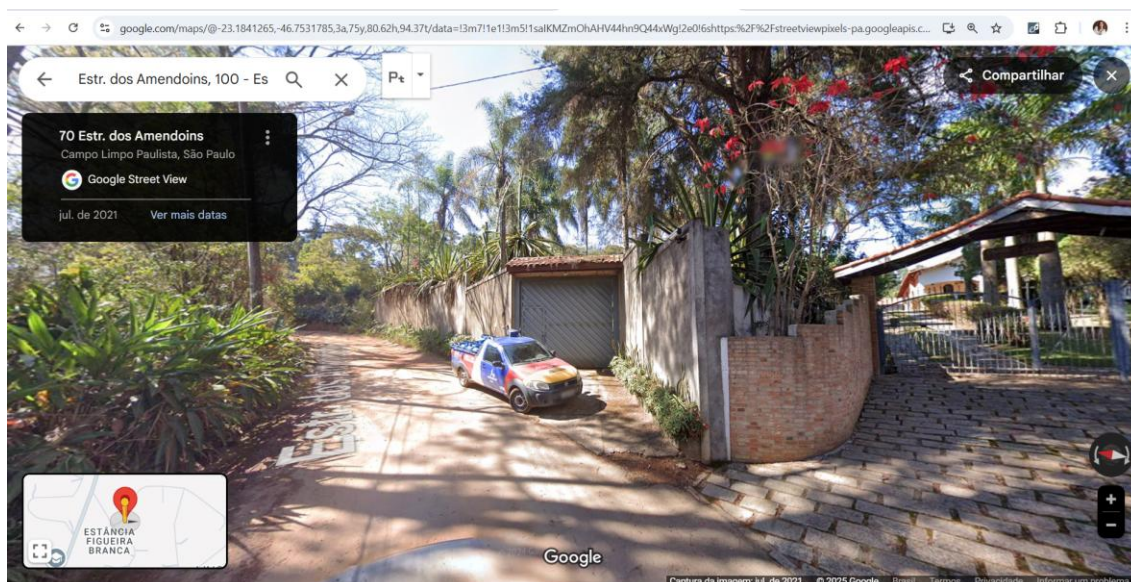


Figura 2.1 – Localização da residência objeto da lide

Fonte: [https://www.google.com/maps/@-23.1841265,-](https://www.google.com/maps/@-23.1841265,-46.7531785,3a,75y,80.62h,94.37t/data=!3m7!1e1!3m5!1salKMZmOhAHV44hn9Q44xWg!2e0!6shhttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D-4.3671145107867915%26panoid%3DalKMZmOhAHV44hn9Q44xWg%26yaw%3D80.62347234342283!7i16384!8i8192?entry=ttu&_ep=EgoyMDI1MDQwMi4xIKXMDSoJLDEwMjExNDU1SAFQAw%3D%3D)

[46.7531785,3a,75y,80.62h,94.37t/data=!3m7!1e1!3m5!1salKMZmOhAHV44hn9Q44xWg!2e0!6shhttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb\\_client%3Dmaps\\_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D-4.3671145107867915%26panoid%3DalKMZmOhAHV44hn9Q44xWg%26yaw%3D80.62347234342283!7i16384!8i8192?entry=ttu&\\_ep=EgoyMDI1MDQwMi4xIKXMDSoJLDEwMjExNDU1SAFQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/@-23.1841265,-46.7531785,3a,75y,80.62h,94.37t/data=!3m7!1e1!3m5!1salKMZmOhAHV44hn9Q44xWg!2e0!6shhttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D-4.3671145107867915%26panoid%3DalKMZmOhAHV44hn9Q44xWg%26yaw%3D80.62347234342283!7i16384!8i8192?entry=ttu&_ep=EgoyMDI1MDQwMi4xIKXMDSoJLDEwMjExNDU1SAFQAw%3D%3D)

## 2.2 O LOGRADOURO

- É uma das vias de acesso dentro da Estância Figueira Branca;
- Pelo que se pode observar em anúncios de imóveis, a estrada abriga diversas chácaras e residências;
- Alguns trechos podem ser de terra, o que é comum em áreas rurais;
- A estrada parece ser um endereço de referência para quem busca imóveis com bastante terreno e em um ambiente natural em Campo Limpo Paulista.

## 2.3 OS SERVIÇOS PÚBLICOS

Nas adjacências do imóvel objeto da lide existem implantados os seguintes serviços públicos de infraestrutura:

- energia elétrica;
- trata-se de área rural.

## 2.4 O DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De acordo com a NBR 14653:2011:

### 7.7.2 Diagnóstico do mercado

O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

Sobre a Estância Figueira Branca:

- é uma área mais afastada do centro de Campo Limpo Paulista, conhecida por suas chácaras e áreas verdes;
- oferece um ambiente mais tranquilo e rural, ideal para quem busca sossego e contato com a natureza;

- é possível encontrar imóveis à venda, como chácaras e terrenos, na região da Estância Figueira Branca, incluindo na Estrada dos Amendoin;
- a Estância Figueira Branca parece ser predominantemente residencial, com algumas opções de lazer e serviços nas proximidades, mas sem o agito do centro da cidade.

## 2.5 O IMÓVEL

O imóvel objeto da lide cujas matrículas foram apresentadas no subitem 1.2 do presente laudo pericial, possui as seguintes características:



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.cnr.org.br/docs/F4V7X-D3HEX-PV4GZ-ZWUD8>

fls. 158

CNM 112623.2.0001559-06

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ**

matrícula  
**-1.559-**

folha  
**-1.559-**

Jundiaí, 19 de maio de 1976

**IMÓVEL.-** UM LOTE DE TERRENO, sob nº 3 da Quadra "R", com a área de 3.614,00 m²., medindo 30,00 m. de frente para a Estrada dos Amendoin, s/n, Estancia Figueira Branca, no Município de Campo Limpo Paulista, desta comarca; 92,00 m. do lado direito; 106,00 m. do lado esquerdo e 51,00 m. nos fundos, confrontando pela frente com a Estrada dos Amendoin; lado direito com o lote 2; no lado esquerdo com o lote 04 e nos fundos com o lote 27, contendo nesse terreno uma casa residencial com frente para a Estrada dos Amendoin, s/n.- **PROPRIETÁRIOS.- PROPRIETÁRIOS.-** ROQUE JOSÉ AGOSTINHO, casado, c/c 041.301.108, servidor municipal, Jundiaí; ANTONIO LUIZ PESCE DE WARDI, solteiro, advogado, c/c 165.128.208; JOSÉ ALVES BARBOSA, do comércio, casado, c/c 241.686.888, residente em Itatiba; ALCESTADES GRANDIZOLI, casado, advogado, c/c 037.531.408, Campo Limpo Paulista.- **TITULO AQUISITIVO.-** Transcrição aquisitiva nº 7.946, fls. 22, livro 3-D, deste cartório.- O Oficial, *Belisário Ribeiro*.

R.1/1.559 - Nos termos do instrumento particular de contrato de venda e compra, mútuo com pacto adjeto de hipoteca e outras avenças datado de 30 de abril de 1.976, São Paulo, do imóvel constante da presente matrícula foi adquirido 75%, -- pois o restante, ou seja, 25%, já pertence ao ora comprador ROQUE JOSÉ AGOSTINHO, brasileiro, funcionário público, RG.- nº 3.295.797, c/c 041.301.708, casado sob o regime de comunhão de bens com MARIA GREGILIA MUNHOZ AGOSTINHO, brasileira funcionária pública, RG 5.125.406, c/c 278.753.188, residentes a Avenida Presidente Vargas, 275, Campo Limpo Paulista, por compra feita aos proprietários: ANTONIO LUIZ PESCE DE WARDI, brasileiro, solteiro, maior, advogado, RG 3.591.770, c/c 165.128.208, residente a Rua Marechal Deodoro da Fonseca

continua no verso

Documento assinado digitalmente

sac

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICENTE HOLANDA DOS SANTOS, Tabelião de Jundiaí do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2024 às 11:55, sob o número WCLP2470041538. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000426-38.2023.8.26.0115 e código 00zKpgXC.



### 3. A REALIZAÇÃO DA DILIGÊNCIA

A diligência ocorreu no dia 22/03/2025, com a presença das seguintes pessoas:

- Enga. Paloma Teles Cortizo (signatária);
- Sra Maria (Requerida).

A Requerida não autorizou a entrada do Requerente e de seu patrono, esta signatária seguiu com a diligência no interior da chácara sem prejuízo à produção da prova pericial.

As folhas de presença da diligência se encontram nas Figura 3.1 e Figura 3.2.

  
PALOMA  
TELES CORTIZO

*Augusto*

**DILIGÊNCIA FOLHA DE PRESENÇA**

Esta folha de presença deverá ser assinada no final da diligência.

A Enga. MCs. Paloma Teles Cortizo brasileira, portadora do RG nº 43.999.707-0, inscrita no CPF sob o no. 332.408.438-54 e no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob no. 5063024552 devidamente qualificada e perita engenheira civil nos autos em epígrafe do processo 1000426-38.2023.8.26.0115 vem respeitosamente, em presença de Vossa Excelência, para que se possa responder aos quesitos pertencentes ao Processo retrocitado efetuou diligência no dia 22 de março de 2025 com a obtenção de imagens do referido local. No decorrer da diligência a perita também efetuou perguntas, das quais considerou pertinentes para a elaboração do laudo pericial. No final desta diligência os demais participantes assinaram à seguinte lista de presença:

*[Handwritten signature]*

**PALOMA TELES CORTIZO**  
ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL - ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA  
CREA: 5063024552  
palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO  
JUNDIAÍ - SÃO PAULO

Digitalizado com CamScanner

Figura 3.1 – Diligência – folha de presença 1  
Fonte: A signatária



| Nome                | CPRG        | Assinatura   |
|---------------------|-------------|--------------|
| Maria Luiza Furtado | 62578611887 | [Assinatura] |
|                     |             |              |
|                     |             |              |
|                     |             |              |
|                     |             |              |
|                     |             |              |
|                     |             |              |
|                     |             |              |
|                     |             |              |
|                     |             |              |

Sem mais para o momento, declaro finalizada a presente diligência.

Enga. MSc. Paloma Teles Cortizo

CREA: 5063024552

**PALOMA TELES CORTIZO**  
ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL - ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA  
CREA: 5063024552  
palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO  
JUNDIAÍ - SÃO PAULO

Figura 3.2 – Diligência – folha de presença 2  
Fonte: A signatária

De acordo com a NBR 14653-1:

*“7.3 Vistoria do bem avaliando*

*7.3.1 Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.*

*7.3.2 A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.*

*7.3.3 É recomendável registrar as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor.*

*7.3.4 O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam vir a afetar o valor do bem avaliando deverá ser explicitado e suas consequências apreciadas.”*

Como observado no item 7.3 da NBR 14653 a vistoria é imprescindível para a avaliação do imóvel, logo, ela foi realizada com o objetivo de caracterizar o imóvel *in loco* e observar o real estado dele.

### 3.1 FOTOS DO IMÓVEL

As fotos seguintes ilustram o estado do imóvel durante a vistoria realizada, os comentários se encontram nas mesmas.



Figura 3.3 – Fachada da residência  
Fonte: A signatária

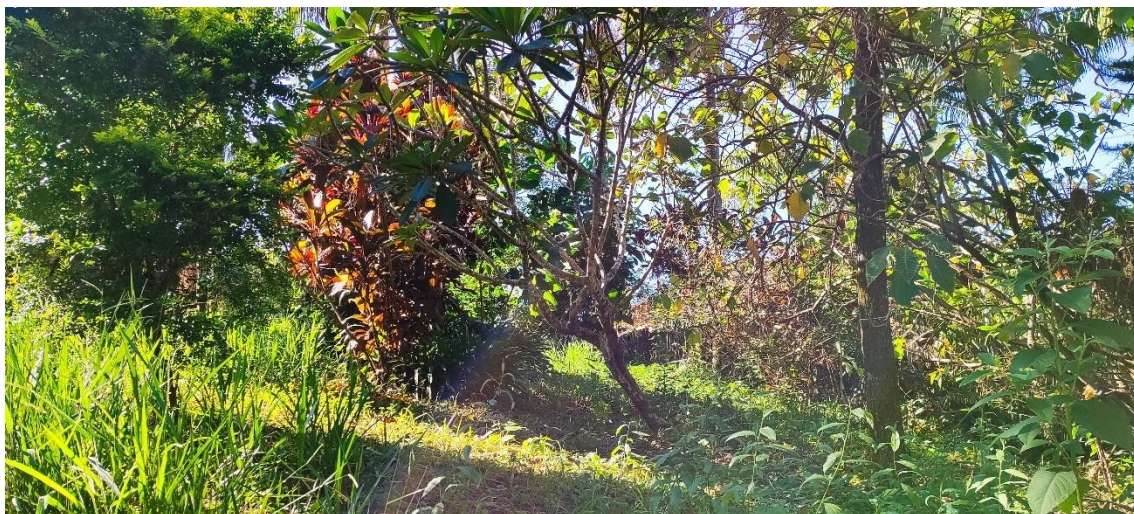


Figura 3.4 – Foto obtida durante a diligência - 1  
Fonte: A signatária

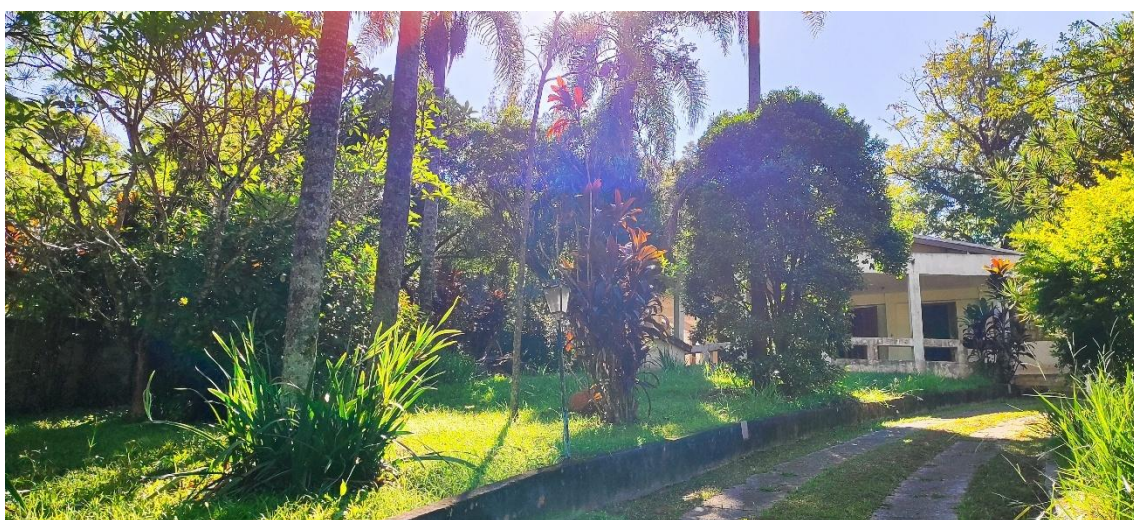


Figura 3.5 – Foto obtida durante a diligência - 2  
Fonte: A signatária



Figura 3.6 – Foto obtida durante a diligência - 3  
Fonte: A signatária



Figura 3.7 – Foto obtida durante a diligência - 4  
Fonte: A signatária



Figura 3.8 – Foto obtida durante a diligência - 5  
Fonte: A signatária



Figura 3.9 – Foto obtida durante a diligência - 6  
Fonte: A signatária

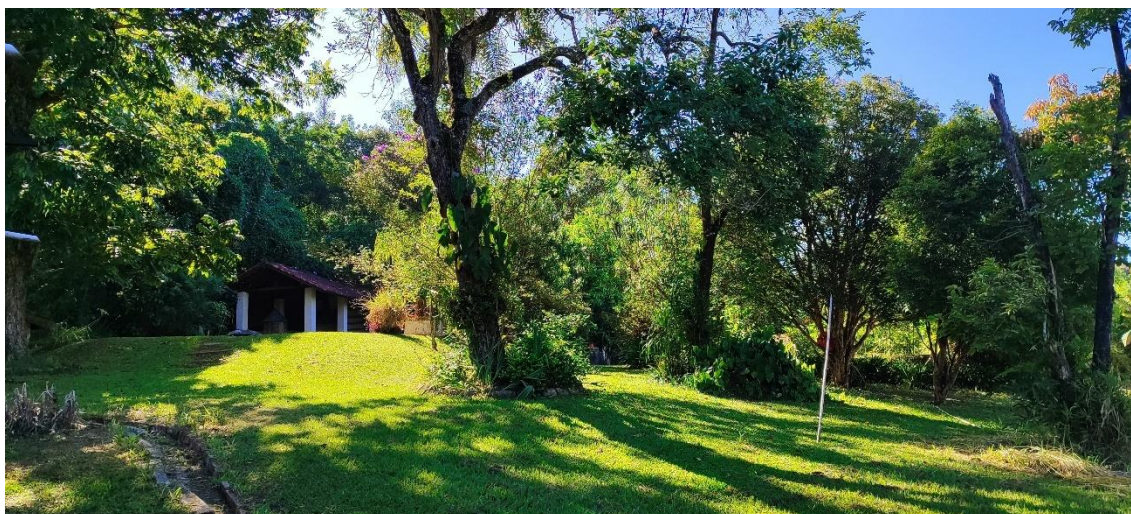


Figura 3.10 – Foto obtida durante a diligência - 7  
Fonte: A signatária



Figura 3.11 – Foto obtida durante a diligência - 8  
Fonte: A signatária



Figura 3.12 – Foto obtida durante a diligência - 9  
Fonte: A signatária



Figura 3.13 – Foto obtida durante a diligência - 10  
Fonte: A signatária



Figura 3.14 – Foto obtida durante a diligência - 11  
Fonte: A signatária



Figura 3.15 – Foto obtida durante a diligência - 12  
Fonte: A signatária



Figura 3.16 – Foto obtida durante a diligência - 13  
Fonte: A signatária



Figura 3.17 – Foto obtida durante a diligência - 14  
Fonte: A signatária



Figura 3.18 – Foto obtida durante a diligência - 15  
Fonte: A signatária



Figura 3.19 – Foto obtida durante a diligência - 16  
Fonte: A signatária



Figura 3.20 – Foto obtida durante a diligência - 17  
Fonte: A signatária



Figura 3.21 – Foto obtida durante a diligência - 18  
Fonte: A signatária



Figura 3.22 – Foto obtida durante a diligência - 19  
Fonte: A signatária



Figura 3.23 – Foto obtida durante a diligência - 20  
Fonte: A signatária



Figura 3.24 – Foto obtida durante a diligência - 21  
Fonte: A signatária



Figura 3.25 – Foto obtida durante a diligência - 22  
Fonte: A signatária



Figura 3.26 – Foto obtida durante a diligência - 23  
Fonte: A signatária



Figura 3.27 – Foto obtida durante a diligência - 24  
Fonte: A signatária

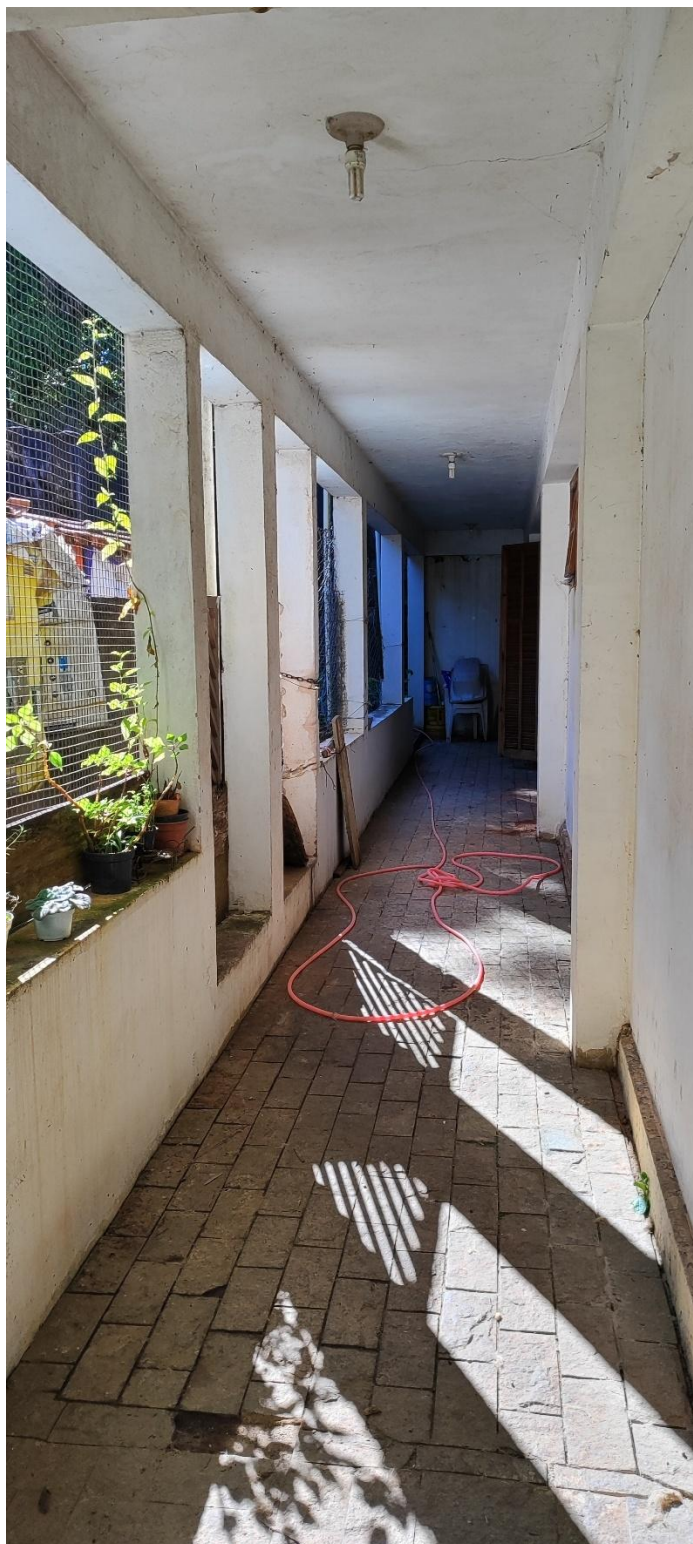


Figura 3.28 – Foto obtida durante a diligência - 25  
Fonte: A signatária



Figura 3.29 – Foto obtida durante a diligência - 26  
Fonte: A signatária

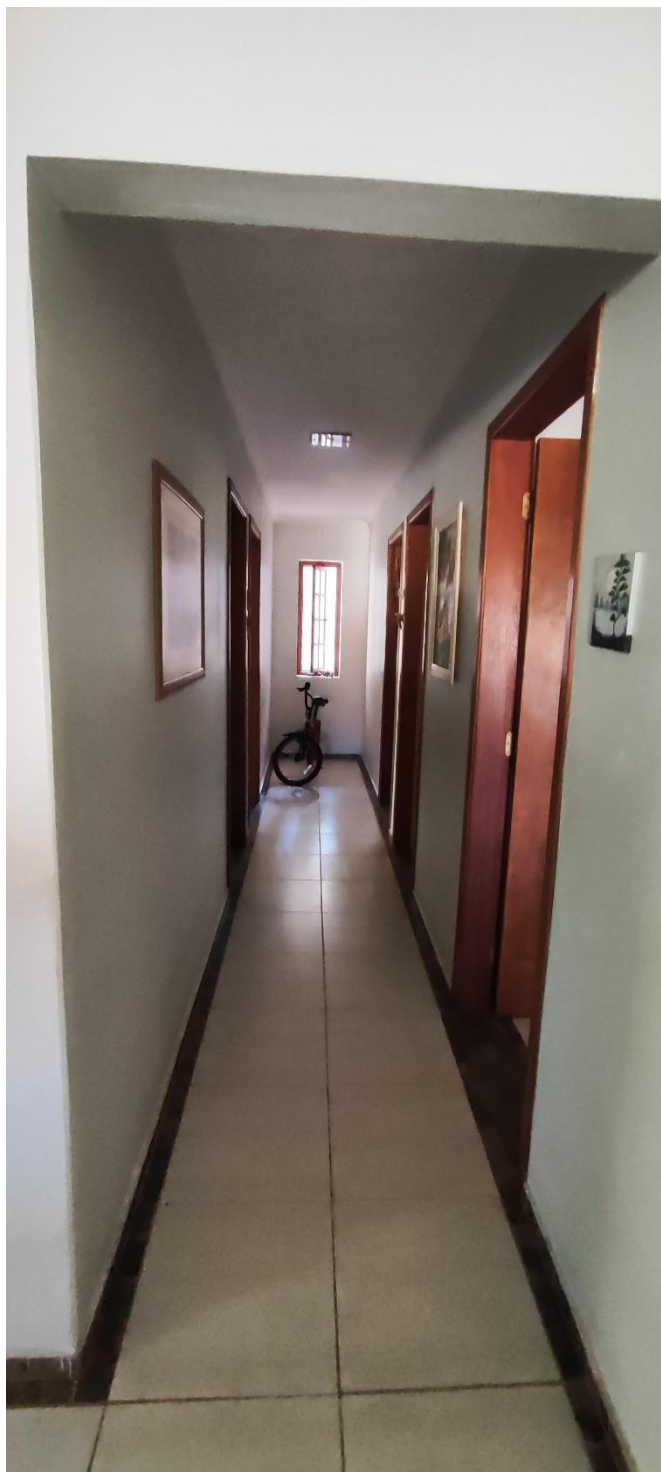


Figura 3.30 – Foto obtida durante a diligência - 27  
Fonte: A signatária



Figura 3.31 – Foto obtida durante a diligência - 28  
Fonte: A signatária



Figura 3.32 – Foto obtida durante a diligência - 29  
Fonte: A signatária



Figura 3.33 – Foto obtida durante a diligência - 30  
Fonte: A signatária



Figura 3.34 – Foto obtida durante a diligência - 31  
Fonte: A signatária



Figura 3.35 – Foto obtida durante a diligência - 32  
Fonte: A signatária



Figura 3.36 – Foto obtida durante a diligência - 33  
Fonte: A signatária



Figura 3.37 – Foto obtida durante a diligência - 34  
Fonte: A signatária



Figura 3.38 – Foto obtida durante a diligência - 35  
Fonte: A signatária



Figura 3.39 – Foto obtida durante a diligência - 36  
Fonte: A signatária

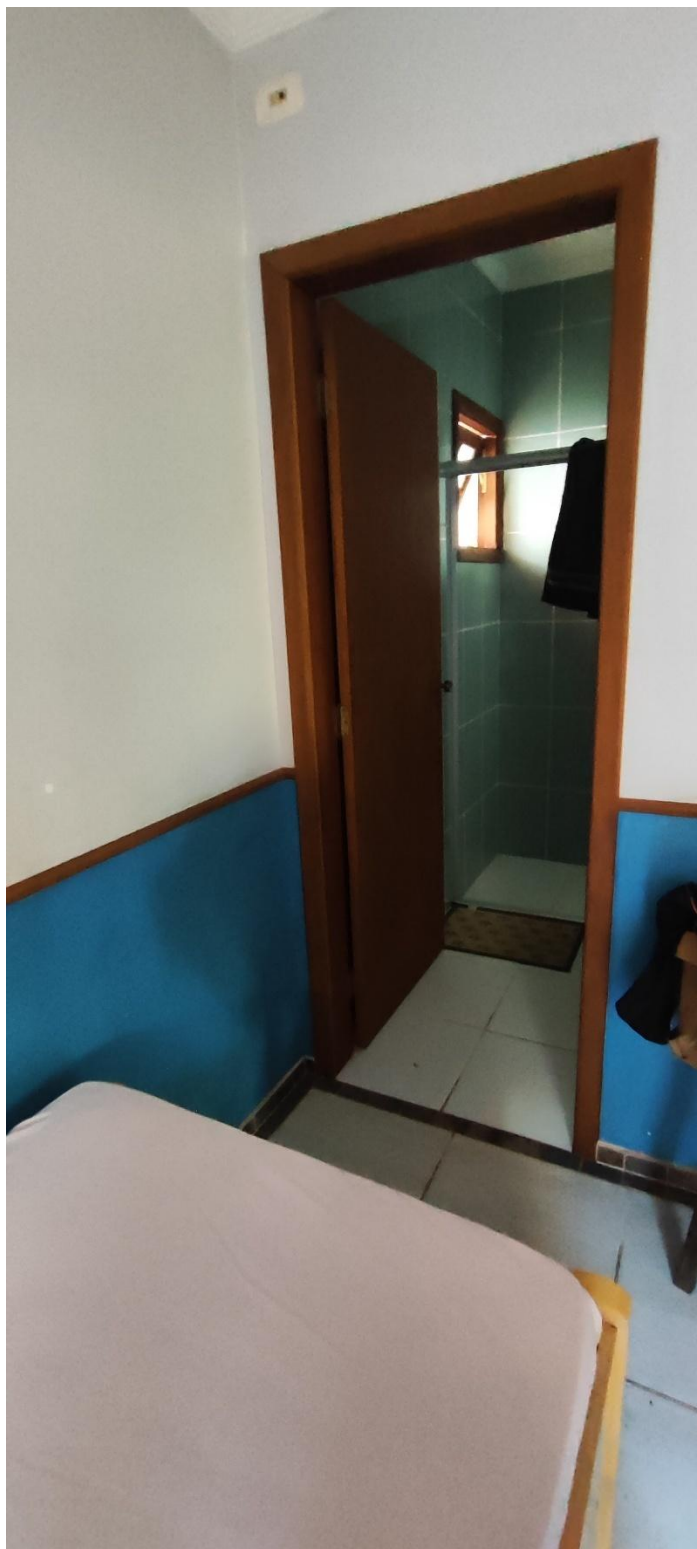


Figura 3.40 – Foto obtida durante a diligência - 37  
Fonte: A signatária



Figura 3.41 – Foto obtida durante a diligência - 38  
Fonte: A signatária



Figura 3.42 – Foto obtida durante a diligência - 39  
Fonte: A signatária



Figura 3.43 – Foto obtida durante a diligência - 40  
Fonte: A signatária



Figura 3.44 – Foto obtida durante a diligência - 41  
Fonte: A signatária

### 3.2 CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a vistoria realizada in loco, utilizando-se da classificação publicada pelo IBAPE, 2017, pode-se afirmar que **a residência** se enquadra no estado **F**, conforme quadro a seguir.

Quadro 3.1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Fonte: IBAPE, 2017

| Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec |                                                            |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ref.                                  | Estado da Edificação                                       | Depreciação (%) | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| A                                     | Nova                                                       | 0,00            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| B                                     | Entre nova e regular                                       | 0,32            | Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| C                                     | Regular                                                    | 2,52            | Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| D                                     | Entre regular e necessitando de reparos simples            | 8,09            | Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| E                                     | Necessitando de reparos simples                            | 18,10           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| F                                     | Necessitando de reparos simples a importantes              | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura. |
| G                                     | Necessitando de reparos importantes                        | 52,60           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.      |
| H                                     | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20           | Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.                                                                                                                                                                                                             |
| I                                     | Edificação sem valor                                       | 100,00          | Edificação em estado de ruína.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### 3.3 PADRÃO DO IMÓVEL

A residência objeto da lide é de padrão alto de acordo com as tabelas da NBR 12721/2006.

Quadro 3.2 – Características principais do projeto padrão (tabela 1)  
Fonte: NBR 12721

| Residência unifamiliar                                                              |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Residência padrão baixo (R1-B)                                                      | Residência padrão normal (R1-N)                                                                                                                                                  | Residência padrão alto (R1-A)                                                                                                                                                                                                                     |
| Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque | Residência composta de três dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel) | Residência composta de quatro dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel) |
| Área real: 58,64 m <sup>2</sup><br>Área equivalente: 51,94 m <sup>2</sup>           | Área real: 106,44 m <sup>2</sup><br>Área equivalente: 99,47 m <sup>2</sup>                                                                                                       | Área real: 224,82 m <sup>2</sup><br>Área equivalente: 210,44 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                       |

Quadro 3.3 – Características principais do projeto padrão (tabela 2)

Fonte: NBR 12721

| Serviço/local                       | Acabamento | Padrão                                                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                |
|-------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     |            | Alto                                                                                                           | Normal                                                                                                                                   | Baixo                                                                                                          |
| <b>Portas:</b>                      |            |                                                                                                                |                                                                                                                                          |                                                                                                                |
| - Externas e internas sociais       |            | Madeira maciça lisa encerada<br>Batente e guarnição de madeira para cera                                       | Madeira compensada lisa, com 3,5 cm de espessura, pintura esmalte acetinado fosco<br>Batente e guarnição de madeira para pintura esmalte | Madeira, semi-oca, com 3,5 cm de espessura, sem pintura de acabamento<br>Batente de ferro para pintura esmalte |
| - Externas e internas de serviço    |            | Madeira maciça lisa encerada<br>Batente e guarnição de madeira para cera                                       | Madeira compensada lisa, com 3,5 cm de espessura, pintura esmalte acetinado fosco<br>Batente e guarnição de madeira para pintura esmalte | Madeira, semi-oca, com 3,5 cm de espessura, sem pintura de acabamento<br>Batente de ferro para pintura esmalte |
| - Fechadura para portas internas    |            | Fechadura para tráfego moderado, tipo VI (70 mm), em ferro com acabamento cromo-acetinado                      | Fechadura para tráfego moderado, tipo IV (55 mm), em ferro com acabamento cromado                                                        | Fechadura para tráfego moderado, tipo II (40 mm), em zamak                                                     |
| - Fechadura para portas de entradas |            | Fechadura para tráfego moderado, tipo VI (70 mm), em ferro com acabamento cromo-acetinado                      | Fechadura para tráfego moderado, tipo IV (55 mm), em ferro com acabamento cromado                                                        | Fechadura para tráfego moderado, tipo II (40 mm), em zamak                                                     |
| <b>- Janelas e basculantes</b>      |            |                                                                                                                |                                                                                                                                          |                                                                                                                |
|                                     |            | Alumínio anodizado bronze perfis linha 30                                                                      | Alumínio anodizado cor natural, padronizado, perfis linha 25, com vidro liso/fantasia 4 mm                                               | Esquadria de ferro de chapa dobrada nº 18, para pintura esmalte sintético, com vidro liso/fantasia 4 mm        |
|                                     |            | Vidro liso/fantasia 4 mm                                                                                       |                                                                                                                                          |                                                                                                                |
| - Janela de ferro                   |            | Perfil de chapa dobrada nº 20, com tratamento em fundo anticorrosivo e acabamento em pintura esmalte brilhante | Perfil de chapa dobrada nº 20, com tratamento em fundo anticorrosivo e acabamento em pintura esmalte brilhante                           | Perfil de chapa dobrada nº 20, com tratamento em fundo anticorrosivo e acabamento em pintura esmalte brilhante |

Quadro 3.4 – Características principais do projeto padrão (tabela 2 continuação)  
Fonte: NBR 12721

| Tabela 2 (continuação)                                   |                                                                            |                                                                                                        |                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Serviço/local                                            | Padrão                                                                     |                                                                                                        |                                                                                         |
|                                                          | Alto                                                                       | Normal                                                                                                 | Baixo                                                                                   |
| <b>Pelitoris</b>                                         | Granito cinza Mauá e = 2 cm com pingadeira                                 | Concreto                                                                                               | Concreto                                                                                |
| <b>Impermeabilização de:</b>                             |                                                                            |                                                                                                        |                                                                                         |
| - Pisos de banheiros, cozinhas, lajes e áreas de serviço | Argamassa, cimento e areia, e pintura com tinta de base betuminosa         | Argamassa, cimento e areia, e pintura com tinta de base betuminosa                                     | Argamassa, cimento e areia, e pintura com tinta de base betuminosa                      |
| - Lajes de cobertura, cobertura da casa de máquinas      | Manta asfáltica pré-fabricada                                              | Manta asfáltica pré-fabricada                                                                          | Manta asfáltica pré-fabricada                                                           |
| - Caixa d'água                                           | Argamassa rígida                                                           | Argamassa rígida                                                                                       | Argamassa rígida                                                                        |
| <b>Acessórios sanitários de:</b>                         |                                                                            |                                                                                                        |                                                                                         |
| <b>- Banheiros</b>                                       | Bacia sanitária com caixa acoplada e cuba em louça de cor- modelo especial | Bacia sanitária com caixa acoplada e cuba em louça de cor-modelo simples                               | Bacia sanitária com caixa de descarga não acoplada                                      |
|                                                          | Metais de luxo (água quente e fria); ducha manual                          | Metais simples (água quente e fria)                                                                    | Metais simples (água fria)                                                              |
|                                                          | Bancada de granito cinza Mauá e =3 cm com cuba de louça em cor             | Bancada de mármore branco e = 2 cm com cuba de louça em cor                                            | Lavatório de louça branca sem coluna                                                    |
|                                                          | Acessórios de justapor de Luxo                                             | Acessórios de justapor simples                                                                         | Acessórios de embutir de louça branca                                                   |
| <b>- Cozinha</b>                                         | Bancada de granito/cuba de inox/metais de luxo (água quente e fria)        | Bancada de mármore branco, medida padronizada/cuba simples de inox/metais cromados simples (água fria) | Bancada de mármore sintético com cuba de mármore sintético e metais simples (água fria) |
| <b>- Áreas de serviço</b>                                | Tanque de louça de luxo/metais cromados de luxo                            | Tanque de louça simples sem coluna/metais cromados simples                                             | Tanque de mármore sintético/metais simples                                              |
| <b>- Banheiro de empregada</b>                           | Lavatório de louça colorida com coluna                                     | Lavatório de louça colorida sem coluna                                                                 | Lavatório de louça branca sem coluna                                                    |
|                                                          | Metais cromados simples (água fria)                                        | Metais cromados simples (água fria)                                                                    | Metais simples (água fria)                                                              |
|                                                          | Bacia sanitária colorida com caixa acoplada                                | Bacia sanitária colorida com caixa acoplada                                                            | Bacia sanitária branca com caixa de descarga não acoplada                               |
|                                                          | Acessórios de justapor simples                                             | Acessórios de justapor simples                                                                         | Acessórios de embutir de louça simples                                                  |

Quadro 3.5 – Características principais do projeto padrão (tabela 2 - continuação)  
Fonte: NBR 12721

| Acabamento<br>Serviço/local               | Padrão                                                                     |                                                                            |                                                                            |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                                           | Alto                                                                       | Normal                                                                     | Baixo                                                                      |
| <b>Pisos e rodapé de:</b>                 |                                                                            |                                                                            |                                                                            |
| - Salas, quarto e circulação              | Frises de madeira (tábua corrida) raspados e resinados                     | Placa cerâmica esmaltada 40 cm x 40 cm PEI IV                              | Cerâmica esmaltada 20 cm x 20 cm PEI III                                   |
| - Banheiros                               | Placa cerâmica esmaltada 30 cm x 30 cm PEI V                               | Placa cerâmica esmaltada 20 cm x 20 cm PEI III                             | Placa cerâmica esmaltada 20 cm x 20 cm PEI III                             |
| - Cozinha e área                          | Placa cerâmica esmaltada 30 cm x 30 cm PEI V                               | Placa cerâmica esmaltada 30 cm x 30 cm PEI IV                              | Placa cerâmica esmaltada 20 cm x 20 cm PEI III                             |
| - WC empregada                            | Placa cerâmica esmaltada 30 cm x 30 cm PEI V                               | Placa cerâmica esmaltada 20 cm x 20 cm PEI III                             | Placa cerâmica esmaltada 20 cm x 20 cm PEI III                             |
| - Quarto de empregada ou depósito         | Placa cerâmica esmaltada 30 cm x 30 cm PEI V                               | Placa cerâmica esmaltada 20 cm x 20 cm PEI III                             | Placa cerâmica esmaltada 20 cm x 20 cm PEI III                             |
| - Pilotis                                 | Lajota de pedra São Tomé 40 cm x 40 cm                                     | Ladrilho de pedra ardósia 40 cm x 40 cm                                    | Cimentado desempenado                                                      |
| - Escadas                                 | Cimentado antiderrapante                                                   | Cimentado antiderrapante                                                   | Cimentado antiderrapante                                                   |
| - Hall de entrada (portaria)              | Granito Cinza Mauá 1,5 cm                                                  | Ladrilho de pedra ardósia                                                  | Ladrilho de pedra ardósia                                                  |
| - Hall de pavimentos                      | Granito Cinza Mauá 1,5 cm                                                  | Ladrilho de pedra ardósia                                                  | Ladrilho de pedra ardósia                                                  |
| <b>Revestimento interno - paredes de:</b> |                                                                            |                                                                            |                                                                            |
| - Salas, quartos e circulação             | Chapisco e massa única                                                     | Chapisco e massa única                                                     | Chapisco e massa única                                                     |
| - Cozinha, área e banheiros               | Placa cerâmica (azulejo) de dimensões 20 cm x 20 cm, PEI II, em cor clara  | Placa cerâmica (azulejo) de dimensões 20 cm x 20 cm, PEI II, em cor clara  | Placa cerâmica (azulejo) de dimensões 15 cm x 15 cm, PEI II, em cor clara  |
| - Hall de entrada e hall de pavimentos    | Chapisco e massa única                                                     | Chapisco e massa única                                                     | Chapisco e massa única                                                     |
| - Banheiro de empregada                   | Placa cerâmica (azulejo) de dimensões 15 cm x 15 cm, PEI III, em cor clara | Placa cerâmica (azulejo) de dimensões 15 cm x 15 cm, PEI III, em cor clara | Placa cerâmica (azulejo) de dimensões 15 cm x 15 cm, PEI III, em cor clara |

Quadro 3.6 – Características principais do projeto padrão (tabela 2 - conclusão)  
Fonte: NBR 12721

| Acabamento<br>Serviço/focal                                                                                                             | Padrão                                                                                               |                                                                                            |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                         | Alto                                                                                                 | Normal                                                                                     | Baixo                                                               |
| <b>Revestimento interno - tetos:</b><br>- Salas, quartos e circulação<br>cozinha e área                                                 | Chapisco e massa única                                                                               | Chapisco e massa única                                                                     | Chapisco e massa única                                              |
| - Banheiros                                                                                                                             | Forro de placas de gesso                                                                             | Forro de placas de gesso                                                                   | Forro de placas de gesso                                            |
| - Banheiro de empregada                                                                                                                 | Forro de placas de gesso                                                                             | Forro de placas de gesso                                                                   | Forro de placas de gesso                                            |
| - Hall de entrada e hall de<br>pavimentos                                                                                               | Forro de placas de gesso                                                                             | Forro de placas de gesso                                                                   | Forro de placas de gesso                                            |
| <b>Revestimentos externos de:</b><br>- Fachada principal                                                                                | Chapisco, massa única, pastilha<br>vitrificada de 5 cm x 5 cm                                        | Chapisco, massa única, textura<br>acrílica; cerâmica de 10 cm x 10 cm<br>em 35% da fachada | Chapisco, massa única e<br>tinta à base de PVA                      |
| - Fachada secundária                                                                                                                    | Chapisco, massa única, textura<br>acrílica; pastilha vitrificada de<br>5 cm x 5 cm em 35% da fachada | Chapisco, massa única, textura<br>acrílica                                                 | Chapisco, massa única e<br>tinta à base de PVA                      |
| <b>Cobertura:</b><br>- Telhado com madeiramento                                                                                         | Chapa ondulada de fibrocimento<br>6 mm, com estrutura de madeira                                     | Chapa ondulada de fibrocimento<br>6 mm, com estrutura de madeira                           | Chapa ondulada de<br>fibrocimento 6 mm, com<br>estrutura de madeira |
| <b>Pintura de tetos em:</b><br>- Salas, quartos, quarto de<br>empregada, circulação                                                     | Tinta acrílica sobre massa corrida                                                                   | Tinta à base de PVA sobre<br>massa corrida                                                 | Tinta à base de PVA                                                 |
| - Banheiros, cozinha, área de<br>serviço                                                                                                | Tinta acrílica sobre massa corrida                                                                   | Tinta à base de PVA sobre massa<br>corrida                                                 | Tinta à base de PVA                                                 |
| - Escadas                                                                                                                               | Tinta à base de PVA                                                                                  | Tinta à base de PVA                                                                        | Tinta à base de PVA                                                 |
| - Portaria e hall dos pavimentos                                                                                                        | Tinta acrílica                                                                                       | Tinta à base de PVA sobre<br>massa corrida                                                 | Tinta à base de PVA                                                 |
| - Pilotis                                                                                                                               | Tinta acrílica                                                                                       | Tinta à base de PVA                                                                        | Tinta à base de PVA                                                 |
| <b>Pintura de paredes em:</b><br>- Salas, quartos, quarto de<br>empregada, circulação                                                   | Tinta acrílica sobre massa<br>corrida                                                                | Tinta à base de PVA sobre<br>massa corrida                                                 | Tinta à base de PVA                                                 |
| - Escadas                                                                                                                               | Pintura texturizada                                                                                  | Pintura texturizada                                                                        | Pintura texturizada                                                 |
| - Portaria e hall dos<br>pavimentos                                                                                                     | Tinta acrílica                                                                                       | Tinta à base de PVA sobre<br>massa corrida                                                 | Tinta à base de PVA                                                 |
| NOTA É recomendável que nos orçamentos analíticos constem as respectivas referências normativas de cada componente ou insumo utilizado. |                                                                                                      |                                                                                            |                                                                     |

#### 4. A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – CRITÉRIO E METODOLOGIA

O método utilizado para a presente avaliação é o Comparativo Direto por fatores definido no item 8.2.1 da NBR 14653-2.

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

- tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

##### 4.1 DA PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS SEMELHANTES

No presente capítulo se apresentam os valores de oferta de pesquisa de mercado de imóveis semelhantes.

De acordo com o item 7.4.2 da NBR 14653:

*Na fase de coleta de dados é recomendável: a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando; b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado; c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados; d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.*

Para o imóvel em questão, de acordo como capítulo 5 da NBR 14653-2 ele se classifica da seguinte forma:

**5 Classificação dos imóveis urbanos <sup>5)</sup>**

**5.1 Quanto ao uso**

a) residencial;

b) comercial;

c) industrial;

d) institucional;

e) misto.

**5.2 Quanto ao tipo do imóvel**

a) terreno (lote ou gleba);

b) apartamento;

c) casa;

d) escritório (sala ou andar corrido);

e) loja;

f) galpão;

g) vaga de garagem;

- Quanto ao uso: Residencial.
- Quanto ao tipo de imóvel: lote ou gleba.

#### 4.1.1 IMÓVEIS

Foram selecionados 11 (onze) imóveis para a modelagem de venda excel, sendo que após o saneamento das amostras 5 (cinco) restaram em análise estatística com desvio padrão adequado. Todas as amostras estão localizadas na Estância Figueira Branca. São elas:

| Anúncio | site                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Área (m2) | Valor (R\$) |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|
| 0       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3614      |             |
| 1       | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-5-quartos-com-garagem-sp-campo-limpo-paulista-chacar-as-campo-limpo-4000m2-RS1800000/id-26894873/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-5-quartos-com-garagem-sp-campo-limpo-paulista-chacar-as-campo-limpo-4000m2-RS1800000/id-26894873/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4000,00   | 1800000,00  |
| 2       | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-5-quartos-com-garagem-sp-campo-limpo-paulista-chacar-as-campo-limpo-2180m2-RS1099000/id-27840978/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-5-quartos-com-garagem-sp-campo-limpo-paulista-chacar-as-campo-limpo-2180m2-RS1099000/id-27840978/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2180,00   | 1099000,00  |
| 3       | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-5-quartos-sp-campo-limpo-paulista-chacar-as-campo-limpo-3300m2-RS900000/id-21548843/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-5-quartos-sp-campo-limpo-paulista-chacar-as-campo-limpo-3300m2-RS900000/id-21548843/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3300,00   | 900000,00   |
| 4       | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-para-venda-em-campo-limpo-paulista-estancia-3006157431.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-para-venda-em-campo-limpo-paulista-estancia-3006157431.html</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5000,00   | 850000,00   |
| 5       | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-chacara-com-piscina-em-campo-limpo-paulista!-3008703060.html?labs=1.itemOfflineFallback.20250405120903.0a71f3b2-e6fd-4bc8-a9db-4530ace97822&amp;userid=0&amp;itemid=3006157431&amp;labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&amp;labs_version=2">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-chacara-com-piscina-em-campo-limpo-paulista!-3008703060.html?labs=1.itemOfflineFallback.20250405120903.0a71f3b2-e6fd-4bc8-a9db-4530ace97822&amp;userid=0&amp;itemid=3006157431&amp;labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&amp;labs_version=2</a> | 4180,00   | 995000,00   |
| 6       | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-no-estancia-figueira-branca-em-campo-limpo-2970303411.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-no-estancia-figueira-branca-em-campo-limpo-2970303411.html</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2765,00   | 1649000,00  |
| 7       | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-chacara-a-venda-na-estancia-figueira-branca-em-3005386167.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-chacara-a-venda-na-estancia-figueira-branca-em-3005386167.html</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2600,00   | 1330000,00  |
| 8       | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-4-quartos-e-piscina-em-estancia-figueira-3004757522.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-4-quartos-e-piscina-em-estancia-figueira-3004757522.html</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4944,00   | 1890000,00  |
| 9       | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-para-venda-em-campo-limpo-paulista-estancia-2981133230.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-para-venda-em-campo-limpo-paulista-estancia-2981133230.html</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4915,00   | 1990000,00  |
| 10      | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-a-venda-em-campo-limpo-paulista-sp-3002884749.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-a-venda-em-campo-limpo-paulista-sp-3002884749.html</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3892,00   | 1650000,00  |
| 11      | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-estancia-figueira-branca-bairros-campo-limpo-paulista-com-garagem-3656m2-venda-RS1000000-id-2697939580/">https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-estancia-figueira-branca-bairros-campo-limpo-paulista-com-garagem-3656m2-venda-RS1000000-id-2697939580/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3656,00   | 1000000,00  |

#### 4.1.1.1 Amostra 1

Anúncio
30 Fotos
Mapa
Street View
Nas proximidades

Venda
**R\$ 1.800.000**

Ver parcelas

Condomínio ⓘ
IPTU

Não informado
R\$ 500

Estrada Da Figueira Branca, 67,  
Chácara Campo Limpo, Campo...

Chácara para Venda em Campo Limpo Paulista, Chácara Campo Limpo, 5 dormitórios, 5 suítes, 8 banheiros, 4 vagas

Área útil/total  
500m² / 4.000m²

Quartos:  
5

Suítes:  
5 Suítes

Garagens:  
4

Banheiros:  
8

Descrição

Última atualização: 19/02/2025 às 06:05h | Ref: FIXFI700

Mensagem
Agendar visita

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações sobre...

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PALOMA TELES CORTIZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2025 às 13:13, sob o número WCLP25700132710. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000426-38.2023.8.26.0115 e código LUTjYZHB.



Localizada a apenas 5 minutos do centro de Campo Limpo Paulista e a 20 minutos de Jundiaí, esta chácara combina o melhor do campo e da cidade. Com acabamentos de alta qualidade, como fachada moderna, móveis planejados, piso frio e de madeira nos quartos, este imóvel é um verdadeiro sonho. A área de lazer inclui uma área gourmet e uma piscina, perfeitas para momentos de descontração em família. Próximo a bancos, comércios, escolas e supermercados, esta chácara oferece toda a comodidade e segurança que você e sua família merecem. Agende agora mesmo uma visita e apaixone-se por este paraíso!

- Acabamentos: Armários planejados, Piso de Madeira, Piso Frio.
- Características: Área gourmet integrada à piscina, Jardim, Quintal, Varanda gourmet, Plano, Imóvel Urbano, Imóvel para Renda.
- Cômodos: Arejados e ensolarados, Escritório, Sala 2 Ambientes, Cozinha Planejada.
- Documentação e Formas de Pagamento: Aceita permuta, Completa e Regularizada.
- Infraestrutura: acesso asfaltado, Rede de abastecimento de água.
- Lazer: Piscina de Alvenaria, Churrasqueira.
- Proximidades: Academia, Loja de material de construção, Pizzaria, Unidade básica de saúde, Comércio Local, Estradas e Rodovias, Padaria, Posto de Gasolina, Restaurantes, Supermercados, Transporte Público.

**Observação:**

Excelente casa térrea com 500 m²!  
Documentação em ordem, inclusive pra financiamento bancário.

Mensagem

Agendar visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações sobre...

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

(11) 9785... Ver

WhatsApp

Anunciante Gold

Imóveis Fix

CRECI 036510-J

Desde junho de 2022 no Chaves na Mão

293 Imóveis cadastrados



Venda  
**R\$ 1.800.000**  
Condomínio 0  
IPTU

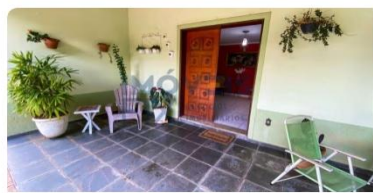
**Ver parcelas**  
Não informado  
R\$ 500

Estrada Da Figueira Branca, 67,  
Chácara Campo Limpo, Campo...

Mensagem

Agendar visita

Mensagem



Venda

**R\$ 1.800.000**

Condomínio ⓘ

IPTU

[Ver parcelas](#)

Não informado

R\$ 500

Estrada Da Figueira Branca, 67,  
Chácaras Campo Limpo, Campo...

[Mensagem](#)

[Agendar visita](#)

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações sobre...



Venda

**R\$ 1.800.000**

Condomínio ⓘ

IPTU

[Ver parcelas](#)

Não informado

R\$ 500

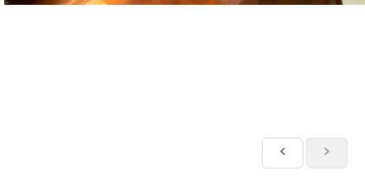
Estrada Da Figueira Branca, 67,  
Chácaras Campo Limpo, Campo...

[Mensagem](#)

[Agendar visita](#)

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações sobre...



Venda

**R\$ 1.800.000**

Condomínio ⓘ

IPTU

[Ver parcelas](#)

Não informado

R\$ 500

Estrada Da Figueira Branca, 67,  
Chácaras Campo Limpo, Campo...

[Mensagem](#)

[Agendar visita](#)

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações sobre...

#### 4.1.1.2 Amostra 2

[illegible]

Anúncio

30 Fotos

Mapa

Street View

Nas proximidades

Confira esta opção em Chácara com 2 casas e lazer completo, além de acesso asfaltado !!!  
Este lindo imóvel é ideal para quem busca o sossego e conforto para uma vida de qualidade .  
Casa Principal mista madeiraalvenaria com 3 dormitórios, sendo 1 suite, Wc social com aquecimento a Gás, Cozinha Planejada, despensa, Sala 2 ambientes com lareira central e paredes envidraçadas, varandas espaçosas e confortáveis para apreciação da Linda Vista Panorâmica, 3 vagas cobertas e 15 descobertas.  
No nível inferior conta com um salão de festas em alvenaria bar para confraternizar com amigos e parentes.  
Na lateral da casa principal temos a lavanderia e uma suite para hóspedes.  
Ja nos fundos do terreno existe uma casa de hóspedes com 1 dormitório, sala, cozinha e banheiro, alem de Pomar com várias espécies de frutas.  
O Jardim com diversas espécies de flores e plantas ornamentais deixam o imóvel ainda mais belo, além de ser integrado a área de lazer com uma bela piscina de fibra de 4m x9m x 1,70m Quiosque Gourmet com churrasqueira e banheiros mascfem, além disso temos canil, viveiro para passaros e uma baia para cavalos.  
A localização é excelente pelo fácil acesso a comércio, escolas, cidades vizinhas e rodovias estaduais, ficando a cerca de 75 km de São Paulo e 25km de Jundiai, assim como a 7 km do centro da cidade.  
Documentação regularizada para Financiamento Bancário e Fgts!!!  
Aceita Permuta por casa em jundiai de menor valor !!!  
Agende sua Visita conosco e traga a sua familia !

- Acabamentos: Armários planejados, Piso Frio.

- Características: Área gourmet integrada a piscina, Jardim, Quintal, Aclive leve, Imóvel Urbano.

- Cômodos: Arejados e ensolarados, Lavanderia, Sala 2 Ambientes, Cozinha Planejada.

- Documentação e Formas de Pagamento: Aceita permuta, Financiamento bancário.

- Infraestrutura: Internet fibra, Aquecimento a Gás, Energia 220v, Garagem coberta, Fossa, acesso asfaltado.

Mensagem

Agendar visita

Mensagem  
Olá, gostaria de mais informações sobre...

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

(11) 9785... Ver

WhatsApp

Anunciante Gold Imóveis Fix

CRECI 036510-J  
Desde junho de 2022 no Chaves na Mão  
293 Imóveis cadastrados

Anúncio

30 Fotos

Mapa

Street View

Nas proximidades

- Características: Área gourmet integrada a piscina, Jardim, Quintal, Aclive leve, Imóvel Urbano.

- Cômodos: Arejados e ensolarados, Lavanderia, Sala 2 Ambientes, Cozinha Planejada.

- Documentação e Formas de Pagamento: Aceita permuta, Financiamento bancário.

- Infraestrutura: Internet fibra, Aquecimento a Gás, Energia 220v, Garagem coberta, Fossa, acesso asfaltado.

- Lazer: Piscina de vinil, Quadra Poliesportiva, Salão de Festas, Churrasqueira.

- Proximidades: Loja de material de construção, Unidade básica de saúde, Comércio Local, Estradas e Rodovias, Padaria, Restaurantes, Supermercados, Transporte Publico.

Observação: Paredes com isolamento Térmico em fibra de vidro !

Pontos Fortes: Pontos positivos deste imóvel são:  
1 - Localização Privilegiada  
2 - Documentação completa.  
3 - Lote amplo e todo aproveitável.  
4 - 5 min de escola, mercado, restaurante, casa de razão e transporte Publico.  
5 - Valor dentro de mercado.  
6 - Avalia Permuta por casa em Jundiai de menor valor e bem localizada.

Reduzir

Área privativa

Mobiliado

Área comum

Mensagem

Agendar visita

Mensagem  
Olá, gostaria de mais informações sobre...

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

(11) 9785... Ver

WhatsApp

Anunciante Gold Imóveis Fix

CRECI 036510-J  
Desde junho de 2022 no Chaves na Mão  
293 Imóveis cadastrados

Anúncio

Fotos

Mapa

Street View

Nas proximidades

Área privativa

Mobiliado

Área comum

Quiosque gourmet

Quadra poliesportiva

Perguntas rápidas para o anunciante

Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Eu posso visitar?

Aceita permuta?

Me retorne no whatsapp!

Tenho interesse, está disponível?

Escreva sua pergunta...

Enviar

Informações do endereço do imóvel

Anúncio

Fotos

Mapa

Street View

Nas proximidades

Venda

R\$ 1.099.000

Condomínio IPTU

Ver parcelas

Não informado

R\$ 3.520

Estrada Da Figueira Branca, 89,  
Chácaras Campo Limpo, Campo...

Mensagem

Agendar visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações sobre...

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade.

(11) 9785... Ver

WhatsApp

Anunciante Gold Imóveis Fix

CRECI 036510-J Desde junho de 2022 no Chaves na Mão 293 imóveis cadastrados

Anúncio30 FotosMapaStreet ViewNas proximidades



Venda

**R\$ 1.099.000**

Condomínio ⓘ  
IPTU

Ver parcelas

Não informado  
R\$ 3.520

 Estrada Da Figueira Branca, 89,  
Chácaras Campo Limpo, Campo...

Mensagem

Agendar visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações sobre...

Anúncio30 FotosMapaStreet ViewNas proximidades



Venda

**R\$ 1.099.000**

Condomínio ⓘ  
IPTU

Ver parcelas

Não informado  
R\$ 3.520

 Estrada Da Figueira Branca, 89,  
Chácaras Campo Limpo, Campo...

Mensagem

Agendar visita

Mensagem

Anúncio30 FotosMapaStreet ViewNas proximidades

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PALOMA TELES CORTIZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2025 às 13:13, sob o número WCLP25700132710. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000426-38.2023.8.26.0115 e código LUTJYZHB.

←

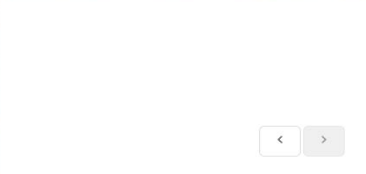
Anúncio

30 Fotos

Mapa

Street View

Nas proximidades



Venda

**R\$ 1.099.000**

Condomínio ⓘ

IPTU

Ver parcelas

Não informado

R\$ 3.520



Estrada Da Figueira Branca, 89,  
Chácaras Campo Limpo, Campo...

Mensagem

Agendar visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações sobre...

👤

Digite seu nome

Chácara para Venda em Campo Limpo Paulista, Chácaras Campo Limpo, 5 dormitórios, 2 suítes, 4 banheiros, 6 vagas

🔗

📌

### 4.1.1.3 Amostra 3

←

Anúncio

30 Fotos

Mapa



Venda

**R\$ 900.000**

Condomínio ⓘ

IPTU

Ver parcelas

Não informado

R\$ 4.157



Estrada Da Figueira Branca,  
Chácaras Campo Limpo, Campo...

Mensagem

Agendar visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações sobre...

👤

Digite seu nome

✉

Digite seu email

Chácara com 5 dormitórios à venda, 3300 m² por R\$ 900.000,00 - Chácaras Campo Limpo - Campo Limpo Paulista/SP

🔗

📌

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PALOMA TELES CORTIZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2025 às 13:13, sob o número WCLP25700132710. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000426-38.2023.8.26.0115 e código LUTJYZHB.

Chácara com 5 dormitórios à venda, 3300 m² por R\$ 900.000,00  
- Chácaras Campo Limpo - Campo Limpo Paulista/SP



|                                    |               |                    |                 |                 |
|------------------------------------|---------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| Área útil/total<br>350m² / 3.300m² | Quartos:<br>5 | Suítes:<br>1 Suíte | Garagens:<br>-- | Banheiros:<br>4 |
|------------------------------------|---------------|--------------------|-----------------|-----------------|

Descrição

Última atualização: 31/12/2024 às 05:07h | Ref: CH0147

Chácara com 5 dormitórios à venda, 3300 m² por R\$ 900.000 - Chácaras Campo Limpo - Campo Limpo Paulista/SP

Área total :  
3.300 m2 (30 x 110)  
350 m2 área construída

1a casa:  
3 quartos sendo 1 suite  
Duas salas  
3 banheiros  
Cozinha  
Varanda frontal

2a casa:  
P/hóspedes ou caseiro  
1 quarto

350 m2 área construída

1a casa:  
3 quartos sendo 1 suite  
Duas salas  
3 banheiros  
Cozinha  
Varanda frontal

2a casa:  
P/hóspedes ou caseiro  
1 quarto  
Uma sala  
Cozinha  
Banheiro  
Lavanderia

Salão para jogos  
Churrasqueira coberta  
Piscina 5 x 10  
Banheiro  
Quarto p/ferramentaria  
Campo de futebol  
Pomar  
Estacionamento amplo  
Gramado frontal  
Totalmente cercada  
Asfalto na porta  
2 poços caipira  
1 poço semi artesiano  
Internet  
Escritura e matricula ok

Mensagem

Agendar visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações sobre...

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

(11) 9709... Ver

WhatsApp

Anunciante Prata

Forme Imóveis

CRECI 7839j

Desde novembro de 2023 na Chaves na Mão

1500 Imóveis cadastrados

Mensagem

Agendar visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações sobre...

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

(11) 9709... Ver

WhatsApp

Anunciante Prata

Forme Imóveis

CRECI 7839j

Desde novembro de 2023 na Chaves na Mão

1500 Imóveis cadastrados

(11) 9709... Ver

WhatsApp

Anunciante Prata

Forme Imóveis

CRECI 7839j

Desde novembro de 2023 na Chaves na Mão

1500 Imóveis cadastrados

←

Anúncio

30 Fotos

Mapa

1 poço semi artesiano

Internet

Escritura e matrícula ok

Distâncias:  
SP Anhanguera 50 minutos  
Jundiaí 15 minutos  
Centro CLP 10 minutos  
Comércio geral Jd Laura 5 minutos  
Lago 100 metros do portão  
Ponto ônibus 100 metros do portão

Ótimo para moradia, aluguel ou investimento AIRBNB com bastante procura na região.

A chácara está localizada a 55 Km da cidade de São Paulo, e a 6 km do centro de Campo Limpo Paulista.

Documentação ok.

Mensagem

Agendar visita

Mensagem  
Olá, gostaria de mais informações sobre...

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

Perguntas rápidas para o anunciante

Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Eu posso visitar?

Aceita permuta?

Me retorne no whatsapp!

Tenho interesse, está disponível?

Escreva sua pergunta...

0/200

Enviar

←

Anúncio

30 Fotos

Mapa

Venda

**R\$ 900.000**

Condomínio

IPTU

Ver parcelas

Não informado

R\$ 4.157

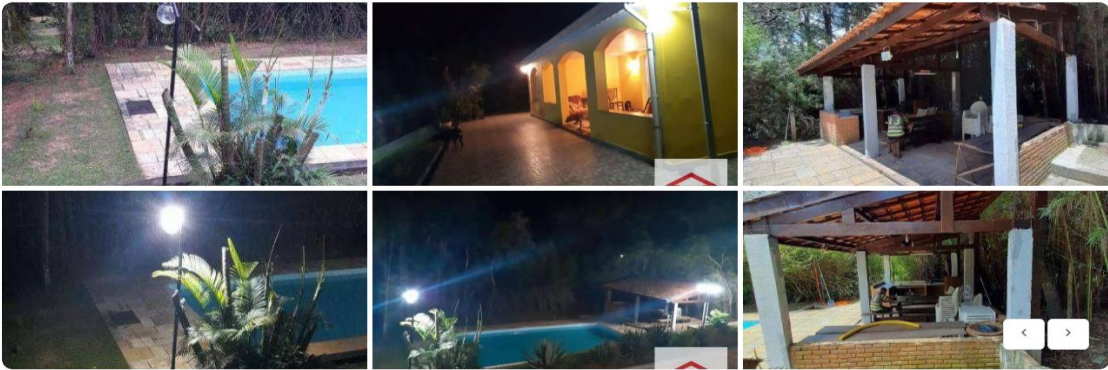
Estrada Da Figueira Branca,  
Chácaras Campo Limpo, Campo...

Mensagem

Agendar visita

Mensagem  
Olá, gostaria de mais informações sobre...

Anúncio30 FotosMapa



Venda

**R\$ 900.000**

Condomínio ⓘ

IPTU

Ver parcelas

Não informado

R\$ 4.157

 Estrada Da Figueira Branca, Chácaras Campo Limpo, Campo...

Mensagem

Agendar visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações sobre...

Anúncio30 FotosMapa



Venda

**R\$ 900.000**

Condomínio ⓘ

IPTU

Ver parcelas

Não informado

R\$ 4.157

 Estrada Da Figueira Branca, Chácaras Campo Limpo, Campo...

Mensagem

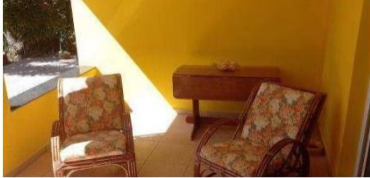
Agendar visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações sobre...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PALOMA TELES CORTIZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2025 às 13:13, sob o número WCLP25700132710. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000426-38.2023.8.26.0115 e código LUTjYZHB.

An ncio30 FotosMapa



Venda

**R\$ 900.000**

Condomínio ⓘ  
IPTU

Ver parcelas

Não informado  
R\$ 4.157

 Estrada Da Figueira Branca,  
Chácaras Campo Limpo, Campo...

Mensagem

Agendar visita

Mensagem

Ol , gostaria de mais informações sobre... ⌵

⊞

 Digite seu nome

Chácara com 5 dormitórios   venda, 3300 m  por R\$ 900.000,00

- Chácaras Campo Limpo - Campo Limpo Paulista/SP

⌵

⊞

An ncio30 FotosMapa



Venda

**R\$ 900.000**

Condomínio ⓘ  
IPTU

Ver parcelas

Não informado  
R\$ 4.157

 Estrada Da Figueira Branca,  
Chácaras Campo Limpo, Campo...

Mensagem

Agendar visita

Mensagem

Ol , gostaria de mais informações sobre... ⌵

⊞

 Digite seu nome

Chácara com 5 dormitórios   venda, 3300 m  por R\$ 900.000,00

- Chácaras Campo Limpo - Campo Limpo Paulista/SP

⌵

⊞

Este documento   cópia do original, assinado digitalmente por PALOMA TELES CORTIZO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/04/2025 às 13:13 , sob o número WCLP25700132710 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000426-38.2023.8.26.0115 e código LUTjYZHB.

#### 4.1.1.4 Amostra 4




Rural - 320m<sup>2</sup> - 3 quartos - 2 vagas

**Venda R\$ 850.000**  
IPTU R\$ 200

Rural - 320m<sup>2</sup> - 3 quartos - 2 vagas

**Venda R\$ 850.000**  
IPTU R\$ 200

📍 Estrada dos Eucaliptos 48, Estância Figueira Branca, Campo Limpo Paulista



5000 m<sup>2</sup> tot.

320 m<sup>2</sup> útil

3 banheiros

2 vagas

3 quartos

1 suite

10 anos

**Contate o anunciante**

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

**Contatar**

**Contato por WhatsApp**

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Imóveis Fix

10 anos

Chácara para Venda em Campo Limpo Paulista, Estância Figueira Branca, 3 dormitórios, 1 suíte, 3 banh

Linda chacara com lago privativo, lazer completo, Casa térrea e terreno amplo !

A casa dispõe de 3 amplos dormitórios, sendo 1 suíte com porta balcão e saída para varanda. Sala de jantar, sala de estar com mezanino, 2 banheiros sociais, área de serviço e 2 vagas de garagem cobertas.

Ler descrição completa

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

Enviar

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Imóveis Fix

Saiba mais sobre este imóvel

Áreas privativas

Churrasqueira (parrilla)

Informações da imobiliária

Imóveis Fix

0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: Fixv218 | Cód. Imovelweb: 3006157431 | CRECI: 36510-J-SP

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Imóveis Fix

Você tem algum problema com este anúncio?

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo obter o retorno do anunciante

Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PALOMA TELES CORTIZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2025 às 13:13 , sob o número WCLP25700132710 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000426-38.2023.8.26.0115 e código bSEknFuy.

#### 4.1.1.5 Amostra 5

[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Serviços](#)
[Buscar imóveis](#)

[Notificações](#)
[Meus contatos](#)
[Anunciar](#)
[Entrar](#)

[Favorito](#)
[Compartilhar](#)
[Notas pessoais](#)
[Ocultar anúncio](#)

**Casa - 4 quartos**

**Venda R\$ 995.000**

**Contate o anunciante**

**Casa - 4 quartos**

**Venda R\$ 995.000**

**Estrada das Aroeiras, Estância Figueira Branca, Campo Limpo Paulista**

**Contate o anunciante**

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

**Contactar**

**Contato por WhatsApp**

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

3 banheiros

4 quartos

1 suite

imoveweb.com.br/propriedades/linda-chacara-com-piscina-em-campo-limpo-paulista-3008703060.html?tabs=1.ItemOfflineFallback,20250405120903.0a71f3b2-e6fd-4bc8-a...

Linda Chácara com piscina em Campo Limpo Paulista!

Linda Chácara com piscina em Campo Limpo Paulista!

Você está prestes a descobrir o refúgio perfeito para momentos inesquecíveis com a família e amigos. Esta maravilhosa chácara, situada em um bairro tranquilo e predominantemente de chácaras, é ideal para quem busca conforto e lazer.

Ler descrição completa

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

Enviar

0/200

Informações da imobiliária



Abiatar

Abiatar

Imóveis

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imoveweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

#### 4.1.1.6 Amostra 6

Comprar

Alugar

Serviços

Buscar imobiliárias

Notificações

Meus contatos

Entrar

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio

45

32

Arriene Imóveis

0800 11 6488

Rural · 359m<sup>2</sup> · 6 quartos · 5 vagas

Venda R\$ 1.649.000

IPTU R\$ 3.302

Contate o anunciante

Email

<

#### 4.1.1.7 Amostra 7

Rural - 350m² - 3 quartos - 4 vagas

**Venda R\$ 1.330.000**

IPTU R\$ 3.504

Contate o anunciante

Email

Rural - 350m² - 3 quartos - 4 vagas

**Venda R\$ 1.330.000**

IPTU R\$ 3.504

📍 Estrada das Palmeiras, Estância Figueira Branca, Campo Limpo Paulista

E.M.E.F. Figueira Branca

Via Sulça, Via Alemã, Via Hamburgo, Via, Estr. das Palmeiras, Estr. dos Angicos

2600 m² tot., 350 m² útil, 3 banheiros, 4 vagas, 3 quartos, 1 suite

Contate o anunciante

Email

Nome, Telefone

Mensagem: Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar, Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

JUNDIAÍ IMÓVEIS





imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-4-quartos-e-piscina-em-estancia-figueira-3004757522.html

Área do terreno: 4.944,00 m<sup>2</sup>  
Área construída: 498,08 m<sup>2</sup>  
  
Valor do investimento: R\$ 1.890.000,00  
Aceita financiamento bancário/FGTS.  
Não aceita permuta.  
  
Lembramos que mantemos nossos imóveis sempre atualizados, porém os valores e informações constantes neste anúncio podem ser alterados sem prévio aviso. Portanto, todas as informações deverão ser confirmadas junto à imobiliária. - 23/12/2024  
[Ler menos](#)

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta:

Enviar

0/200

Saiba mais sobre este imóvel

Áreas privadas

imovelweb

Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos 📧 Anunciar Entrar

Saiba mais sobre este imóvel

Áreas privadas

Churrasqueira (parrilla)

Informações da imobiliária

MARLENE LUCINDA BONFANTE

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: CH1297 | Cód. Imovelweb: 3004757522

⚠️ Você tem algum problema com este anúncio?

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo obter o retorno do anunciante

Outros motivos

[Como evitar fraudes imobiliárias?](#)

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

MARLENE LUCINDA BONFANTE

#### 4.1.1.9 Amostra 9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PALOMA TELES CORTIZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2025 às 13:13, sob o número WCLP25700132710. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000426-38.2023.8.26.0115 e código bSEknFuy.

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio



Rural · 618m<sup>2</sup> · 4 quartos · 15 vagas

**Venda R\$ 1.990.000**  
IPTU R\$ 450

Contate o anunciante

Email

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

**venda R\$ 1.990.000**  
IPTU R\$ 450

📍 Estrada das Palmeiras 75, Estância Figueira Branca, Campo Limpo Paulista



4915 m<sup>2</sup> tot. 618 m<sup>2</sup> útil 6 banheiros 15 vagas 4 quartos 1 suite 20 anos

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Imóveis Fix

20 anos

**Chácara para Venda em Campo Limpo Paulista, Estância Figueira Branca, 4 dormitórios, 1 suíte, 6 banh**

CHÁCARA PARA VENDA NO BAIRRO ESTÂNCIA FIGUEIRA BRANCA, LOCALIZADO NA CIDADE DE CAMPO LIMPO PAULISTA / SP.

São 4 lotes com matriculas individuais , Topografia Plana e Semi Plana , Acesso asfaltado , 3 km do centro da cidade !

Ler descrição completa ▾

**Perguntas para a imobiliária**

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível? Eu posso visitar? Qual o valor do condomínio? Qual andar?

Escreva sua pergunta. 0/200 **Enviar**

**Contate o anunciante**

Email

Nome Telefone

Mensagem  
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

**Contatar** **Contato por WhatsApp**

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

**Imóveis Fix**

4.1.1.10

Amostra 10

imovelweb **Comprar** ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

**GALILEO**

Casa · 648m² · 3 quartos · 10 vagas

**Venda R\$ 1.650.000**  
IPTU R\$ 200

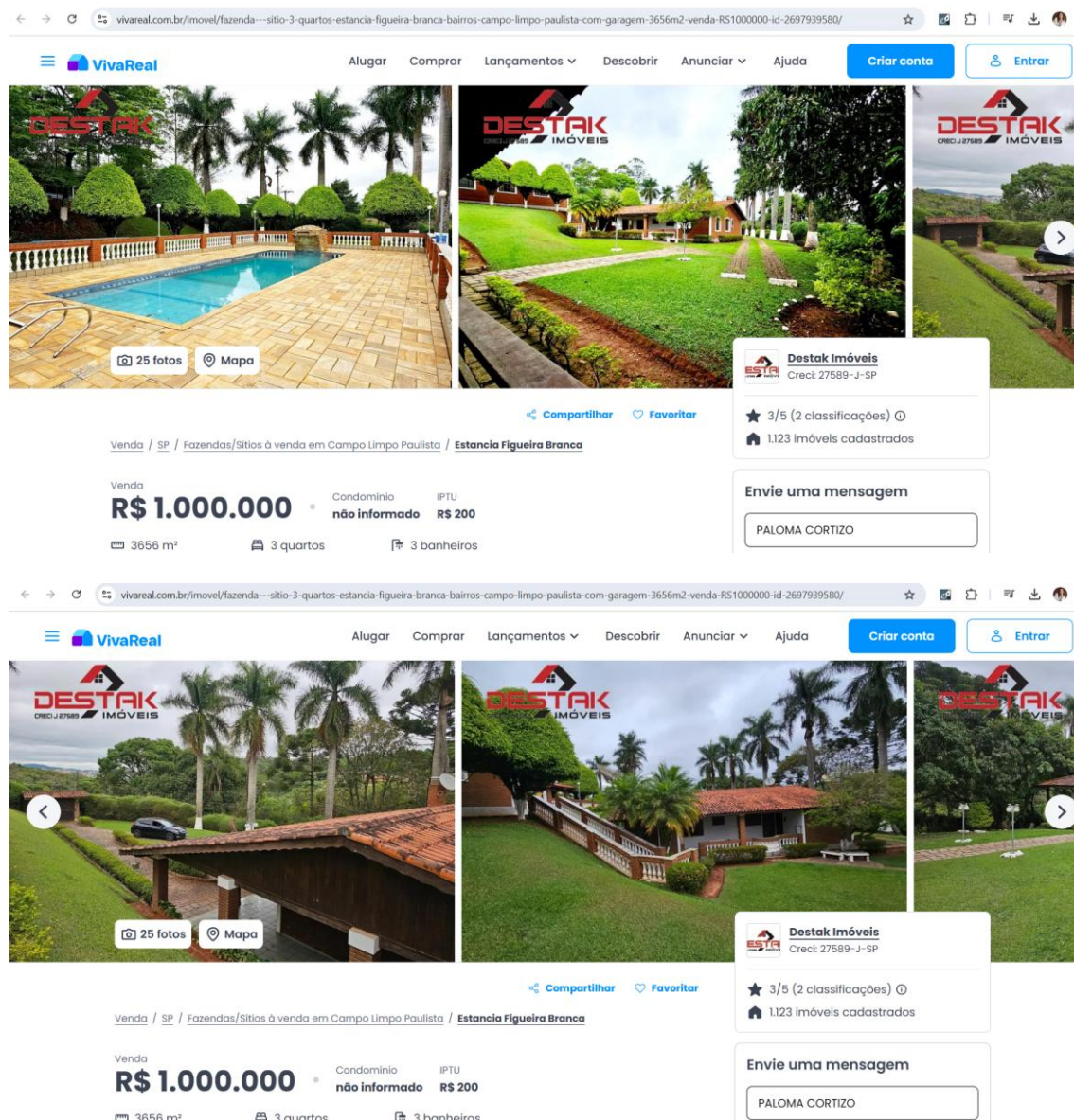
**Contate o anunciante**

Email

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PALOMA TELES CORTIZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2025 às 13:13 , sob o número WCLP25700132710. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000426-38.2023.8.26.0115 e código bSEknFuy.



4.1.1.11 Amostra 11



vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-estancia-figueira-branca-bairros-campo-limpo-paulista-com-garagem-3656m2-venda-RS1000000-id-2697939580/

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Ajuda

Criar conta Entrar

DESTAK IMÓVEIS

25 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Campo Limpo Paulista / Estancia Figueira Branca

Venda

**R\$ 1.000.000**

Condomínio não informado IPTU R\$ 200

3656 m² 3 quartos 3 banheiros

DESTAK IMÓVEIS

Cred: 27589-J-SP

3/5 (2 classificações)

1123 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

PALOMA CORTIZO

vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-estancia-figueira-branca-bairros-campo-limpo-paulista-com-garagem-3656m2-venda-RS1000000-id-2697939580/

Venda

**R\$ 1.000.000**

Condomínio não informado IPTU R\$ 200

3656 m² 3 quartos 3 banheiros

4 vagas 1 suite Aceita animais

Todas as características

Endereço

Estrada das Laranjeiras - Estancia Figueira Branca, Campo Limpo Paulista - SP

Explore a localização do imóvel

**Fazenda/Sítio com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 3656 m² por R\$ 1.000.000**

(Código do anunciante: 17270 | Código no Viva Real: 2697939580)

Chácara - Estância Figueira Branca - Campo Limpo Paulista/SP. AT: 3.656,00m² e AC: 180,00m² Privativos. Chácara a venda no bairro Estância Figueira Branca em Campo Limpo Paulista, imóvel maravilhoso com edificações amplas, muito confortáveis e com lazer completo. Casa principal toda em piso cerâmico com 03 dormitórios sendo 01 suite, sala para 03 ambientes, lareira, lavabo, cozinha espaçosa com móveis planejados, área de serviço, banheiro social e 04 vagas cobertas de garagem.

Mostrar descrição completa

(11) 4522-... Ver telefone

Envie uma mensagem

PALOMA CORTIZO

palomacortizo@gmail.com

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: fazenda/sítio/chácara, Estrada das Laranjeiras - Estancia Figueira Branca

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

(11) 4522-... Ver telefone

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PALOMA TELES CORTIZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2025 às 13:13, sob o número WCLP25700132710. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000426-38.2023.8.26.0115 e código bSEknFuy.

## 4.2 CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Os cálculos avaliatórios para o valor da chácara foram realizados através de planilha Excel.

### 4.2.1 VALOR DA CHÁCARA

#### 4.2.1.1 Variáveis consideradas

##### Fator Oferta

De acordo com a publicação do IBAPE, 2005 o fator oferta deverá ser considerado. Conforme apresentado no item 4.2 deste laudo pericial, ele foi contemplado ao se entrar na planilha Excel com o valor descontado.

##### 10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

##### Fator Área

Foi contemplado o fator área no saneamento da amostra.

#### 4.2.1.2 Apresentação dos cálculos

| Anúncio | site                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Corretora      | Creci     | Telefone   | Área (m2) | Valor (R\$) | Fator de correção da área | Fator elasticidade | Vu (R\$/m2) | Vo (R\$/m2) | Valor total (R\$) |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|------------|-----------|-------------|---------------------------|--------------------|-------------|-------------|-------------------|
| 0       | Imóvel paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |           |            | 3614      |             |                           |                    |             |             |                   |
| 2       | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-5-quartos-com-garagem-sp-campo-limpo-paulista-chacarar-campo-limpo-2180m2-RS1099000/id-27840978/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-5-quartos-com-garagem-sp-campo-limpo-paulista-chacarar-campo-limpo-2180m2-RS1099000/id-27840978/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Imóveis Fix    | 276.879-F | 94040-7447 | 2180,00   | 1099000,00  | 0,938769                  | 0,9                | 504,13      | 453,72      | 928536,00         |
| 3       | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-5-quartos-sp-campo-limpo-paulista-chacarar-campo-limpo-3300m2-RS900000/id-21548843/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-5-quartos-sp-campo-limpo-paulista-chacarar-campo-limpo-3300m2-RS900000/id-21548843/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Forme Imóveis  | 7839-J    | 91641-0869 | 3300,00   | 900000,00   | 0,988703                  | 0,9                | 272,73      | 245,45      | 800849,19         |
| 4       | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-para-venda-em-campo-limpo-paulista-estancia-3006157431.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-para-venda-em-campo-limpo-paulista-estancia-3006157431.html</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Imóveis Fix    | 276.879-F | 94040-7447 | 5000,00   | 850000,00   | 1,041412                  | 0,9                | 170,00      | 153,00      | 796680,46         |
| 5       | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-chacara-com-piscina-em-campo-limpo-paulista!-3008703060.html?labs=1,itemOfflineFallback,20250405120903,0a71f3b2-e6fd-4bc8-a9db-4530ace97822&amp;userid=0&amp;itemid=3006157431&amp;labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPRIEDAD_DESKTOP&amp;labs_version=2">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-chacara-com-piscina-em-campo-limpo-paulista!-3008703060.html?labs=1,itemOfflineFallback,20250405120903,0a71f3b2-e6fd-4bc8-a9db-4530ace97822&amp;userid=0&amp;itemid=3006157431&amp;labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPRIEDAD_DESKTOP&amp;labs_version=2</a> | Abiatar        | 25701-J   | 938008710  | 4180,00   | 995000,00   | 1,018353                  | 0,9                | 238,04      | 214,23      | 911935,47         |
| 11      | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-3-quartos-estancia-figueira-branca-bairros-campo-limpo-paulista-com-garagem-3656m2-venda-RS1000000-id-2697939580/">https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-3-quartos-estancia-figueira-branca-bairros-campo-limpo-paulista-com-garagem-3656m2-venda-RS1000000-id-2697939580/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                       | Destak Imóveis | J27589    | 4522-5512  | 3656,00   | 1000000,00  | 1,001445                  | 0,9                | 273,52      | 246,17      | 901300,82         |

|               |            |
|---------------|------------|
| Média (R\$)   | 867860,39  |
| Máximo (R\$)  | 928536,00  |
| Mínimo (R\$)  | 796680,46  |
| 0,7*Média     | 607502,27  |
| 1,3*Média     | 1128218,50 |
| Desvio padrão | 0,15       |

### 4.3 ENQUADRAMENTO DO MODELO – VALOR DA CHÁCARA

#### 4.3.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

De acordo com o item 9 da NBR 14653-1:

*“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão. A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.*

*Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”*

O Grau de Fundamentação para o Método Evolutivo é obtido pela tabela 3 da NBR 14653-2:

Quadro 4.1 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14653-2

| Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores                                                                                                                                           |                                                                |                                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Item                                                                                                                                                                                                                       | Descrição                                                      | Grau                                                                                                                                             |                                                                                       |                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                | III                                                                                                                                              | II                                                                                    | I                                                                                                                 |
| 1                                                                                                                                                                                                                          | Caracterização do imóvel avaliando                             | Completa quanto a todos os fatores analisados                                                                                                    | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                      |
| 2                                                                                                                                                                                                                          | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12                                                                                                                                               | 5                                                                                     | 3                                                                                                                 |
| 3                                                                                                                                                                                                                          | Identificação dos dados de mercado                             | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4                                                                                                                                                                                                                          | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores      | 0,80 a 1,25                                                                                                                                      | 0,50 a 2,00                                                                           | 0,40 a 2,50 <sup>a</sup>                                                                                          |
| <sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea. |                                                                |                                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                   |

De acordo com a NBR 14653:

*“9.2.2.1 Para atingir o Grau III são obrigatórias: a) apresentação do laudo na modalidade completa; b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação; c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.”*

*“Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios: a) na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens; b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos; c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens,*

*atendendo à Tabela 4. Para o atendimento à Tabela 4, observar o descrito em 9.1 e 9.2.”*

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios: a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens; b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos.

Quadro 4.2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores. Fonte: NBR 14653-2

**Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

| Graus              | III                                                         | II                                                               | I                          |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos     | 10                                                          | 6                                                                | 4                          |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | Todos, no mínimo no Grau I |

A presente avaliação se enquadra no Grau II (Situação Paradigma), possui 8 elementos amostrais.

#### 4.3.2 GRAU DE PRECISÃO

De acordo com o item 9 da NBR 14653-1:

*A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.*

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação.

Especificar-se o grau de precisão de uma avaliação conforme o resultado do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, dado pela expressão:

$$A = (LS - LI) / M$$

onde:

LS: limite superior;

LI: limite inferior;

M: média.

O valor da amplitude deve ser comparado com a tabela abaixo, conforme item 9.2.3 da NBR 14.653-2 para seu enquadramento nos graus de precisão.

Quadro 4.3 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

| Descrição                                                                               | Grau   |        |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
|                                                                                         | III    | II     | I      |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30 % | ≤ 40 % | ≤ 50 % |

|               |            |
|---------------|------------|
| Média (R\$)   | 867860,39  |
| Máximo (R\$)  | 928536,00  |
| Mínimo (R\$)  | 796680,46  |
| 0,7*Média     | 607502,27  |
| 1,3*Média     | 1128218,50 |
| Desvio padrão | 0,15       |

#### 4.3.2.1 Grau de precisão – Venda – Valor da chácara

Quanto ao grau de precisão da estimativa de valor, a avaliação se enquadra no grau III.

#### 4.4 VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

O **valor de venda** do imóvel objeto da lide foi avaliado em **R\$867861,00 (oitocentos e sessenta e sete mil, oitocentos sessenta e um reais)**, valor presente para abril de 2025.

O **valor de aluguel** pode ser estimado entre 0,5% a 1,0% do valor total do imóvel, sendo a média, portanto, 0,75% do valor do imóvel **R\$ 6509,00 (seis mil, quinhentos e nove reais)**, valor presente de abril de 2025.

## 5. QUESITOS APRESENTADOS PELA REQUERIDA (FLS. 148/149)

### 5.1 QUESITO 1

Qual é o tipo do imóvel? (Casa , Apto. ou Sala Com.)?

**Resposta Signatária:** *Trata-se de uma chácara guarnecida com uma residência, churrasqueira externa.*

### 5.2 QUESITO 2

Qual é a localização do imóvel?

**Resposta Signatária:** *Vide capítulo 2.*

### 5.3 QUESITO 3

Qual é a área do terreno? Quanto tem de área construída?

**Resposta Signatária:** *Vide capítulo 2.*

### 5.4 QUESITO 5

Qual é a descrição do imóvel, (quantidade e tipo dos cômodos)

**Resposta Signatária:** *Vide capítulo 6.*

### 5.5 QUESITO 6

Qual é o tempo de construção do imóvel e qual seu estado?

**Resposta Signatária:** *Segundo a Requerida, a chácara foi adquirida e foi reformada em 2009, onde a residência sofreu reforma e expansão. Não foram acostados aos autos documentação probatória de tal dado mencionado.*

### 5.6 QUESITO 7

Qual é a classificação do padrão da construção?

**Resposta Signatária:** *O padrão da construção é alto, porém a residência carece de manutenção, conforme classificação do IBAPE.*

### 5.7 QUESITO 8

Quais são as características do local e da região (infraestrutura urbana, pavimentação, drenagem de água fluvial, redes de esgoto e de água, iluminação pública, tef. energia elétrica, coleta de lixo, supermercados, farmácias, padarias, agências bancárias, serviços de locomoção)?

**Resposta Signatária:** *Trata-se de área rural. A Estância Figueira Branca foi descrita no capítulo 4.*

### 5.8 QUESITO 9

Qual o valor do metro quadrado de construção da região?

**Resposta Signatária:** *O valor do metro quadrado é R\$240,00 (duzentos e quarenta reais), valor presente de abril de 2025.*

### 5.9 QUESITO 10

Qual é o valor de mercado do imóvel nas condições que se encontra?

**Resposta Signatária:**

*O valor de venda do imóvel objeto da lide foi avaliado em **R\$ 867861,00 (oitocentos e sessenta e sete mil, oitocentos sessenta e um reais)**, valor presente para abril de 2025.*

*O valor de aluguel pode ser estimado entre 0,5% a 1,0% do valor total do imóvel, sendo a média, portanto, 0,75% do valor do imóvel **R\$ 6509,00 (seis mil, quinhentos e nove reais)**, valor presente de abril de 2025.*

## 6. CONCLUSÃO

O presente laudo pericial teve por objetivo apresentar a avaliação de imóvel objeto do processo de no. **1000426-38.2023.8.26.0115**.

Trata-se de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (OBRIGAÇÃO DE FAZER)** que **AUGUSTO CAROLEI FILHO** move em face de **MARIA LUCIA GUEDES**.

Para avaliar o imóvel, esta signatária efetuou diligência no dia 23/03/2025, em que pode verificar o terreno e as instalações da residência, e com isso proceder cálculos avaliatórios lastreados pela NBR 12721.

O **valor de venda** do imóvel objeto da lide foi avaliado em **R\$ 867861,00 (oitocentos e sessenta e sete mil, oitocentos sessenta e um reais)**, valor presente para abril de 2025.

O **valor de aluguel** pode ser estimado entre 0,5% a 1,0% do valor total do imóvel, sendo a média, portanto, 0,75% do valor do imóvel **R\$ 6509,00 (seis mil, quinhentos e nove reais)**, valor presente de abril de 2025.

Encerra o laudo.

## 7. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS NBR 12721: Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios. Rio de Janeiro, 2005.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS NBR 13752: Perícias de Engenharia na Construção Civil. Rio de Janeiro, 1996.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS NBR 14653: Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos. São Paulo, 2011

<https://cursodegestaoelideranca.paginas.ufsc.br/files/2016/09/Material-7-Prof-Mauricio.pdf>

<https://sindusconsp.com.br/download/encargos-sociais-setembro-2024-sem-desoneracao/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-5-quartos-com-garagem-sp-campo-limpo-paulista-chacaras-campo-limpo-4000m2-RS1800000/id-26894873/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-5-quartos-com-garagem-sp-campo-limpo-paulista-chacaras-campo-limpo-2180m2-RS1099000/id-27840978/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-5-quartos-sp-campo-limpo-paulista-chacaras-campo-limpo-3300m2-RS900000/id-21548843/>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-para-venda-em-campo-limpo-paulista-estancia-3006157431.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-chacara-com-piscina-em-campo-limpo-paulista!->

3008703060.html?labs=1,itemOfflineFallback,20250405120903,0a71f3b2-e6fd-4bc8-a9db-

4530ace97822&userid=0&itemid=3006157431&labs\_source=RECOMENDADO  
S\_FICHA\_PROPIEDAD\_DESKTOP&labs\_version=2

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-no-estancia-figueira-branca-em-campo-limpo-2970303411.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-chacara-a-venda-na-estancia-figueira-branca-em-3005386167.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-4-quartos-e-piscina-em-estancia-figueira-3004757522.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-para-venda-em-campo-limpo-paulista-estancia-2981133230.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-a-venda-em-campo-limpo-paulista-sp-3002884749.html>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-3-quartos-estancia-figueira-branca-bairros-campo-limpo-paulista-com-garagem-3656m2-venda-RS1000000-id-2697939580/>