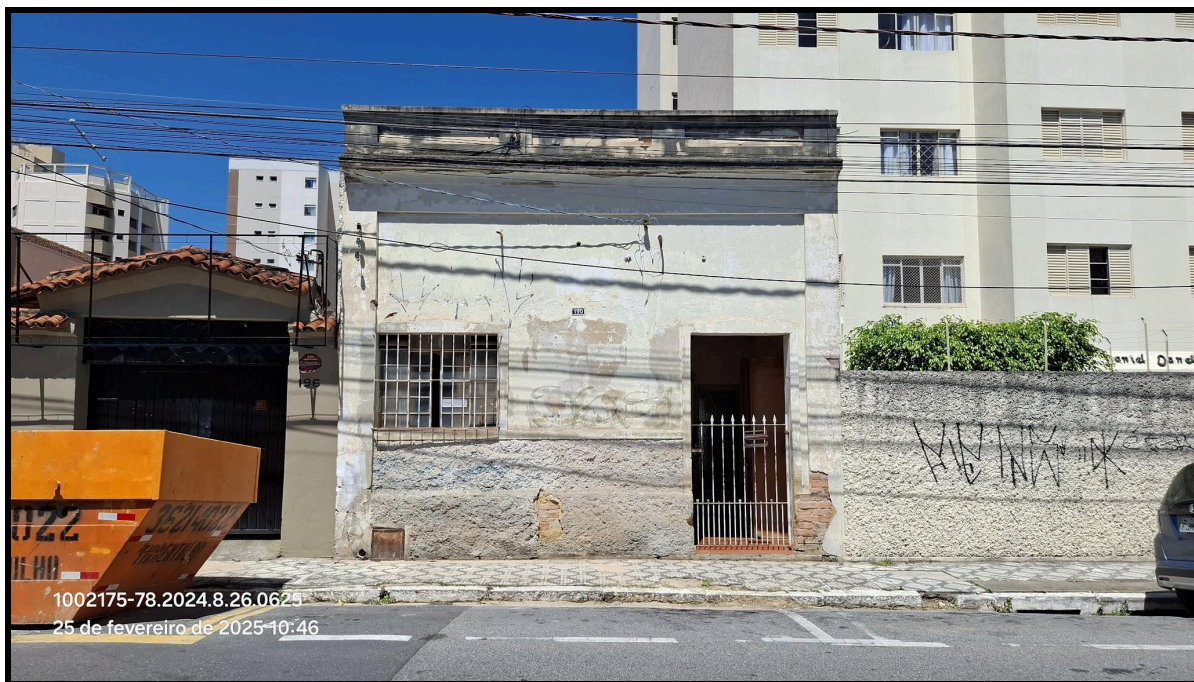


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Matrícula nº 24.050 - 1º CRI de Taubaté/SP
Rua Coronel Gomes Nogueira, 190
Centro - Taubaté/SP

Finalidade da Avaliação
Apuração do Valor de Venda

Solicitante
Leilão Vip Alienações Públicas S.A.
3º Vara Cível - Foro de Taubaté / SP

Processo
0000455-59.2025.8.26.0625 - Extinção de Condomínio

Metodologia Aplicada
ABNT NBR 14653/ Partes 1 e 2 - Método Evolutivo

0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel Matrícula Imobiliária nº 24.050 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Taubaté / SP.

Valor de Venda
R\$ 440.000,00
(quatrocentos e quarenta mil reais)
Ref. Março de 2025

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
2. VISTORIA.....	5
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	5
2.2. USO DO IMÓVEL.....	7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS.....	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	12
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES.....	12
2.4.2. INFRAESTRUTURA DA REGIÃO CENTRAL.....	13
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO.....	14
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	27
4.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.....	28
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES.....	29
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO.....	29
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO CHAUVENET").....	31
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO.....	32
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO.....	32
4.5. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES (Vc):.....	33
4.6. VALOR DO IMÓVEL.....	37
5. ENCERRAMENTO.....	38
ANEXO 01 - Matrícula do Imóvel (24.050 - 1º CRI Taubaté/SP).....	39
ANEXO 02 - Ficha do Imóvel.....	42
ANEXO 03 - Planta do Imóvel.....	43
ANEXO 04 - Elementos Comparativos.....	44
ANEXO 05 - Respostas aos quesitos apresentados.....	47

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada, o valor de mercado sugerido para venda do imóvel de matrícula imobiliária nº 24.050 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Taubaté / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel, no município de Taubaté/SP, suas características, benfeitorias e seu estado de conservação;
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região central de Taubaté/SP.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA

Na data agendada, 25/02/2025, às 14:00, este perito esteve presente no imóvel avaliando, Rua Coronel Gomes Nogueira, 190, objeto da matrícula 24.050 do 1º CRI de Taubaté/SP, para realizar a vistoria técnica.

No local, este perito foi atendido pela executada Andrea Elaine Nogueira de Araujo, e sua representante Dra. Vanderleia Pinheiro Pinto Belchior, que permitiram e acompanharam a vistoria sem qualquer impedimento.

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Coronel Gomes Nogueira, 190, Centro, município de Taubaté /SP, CEP 13.338-230.

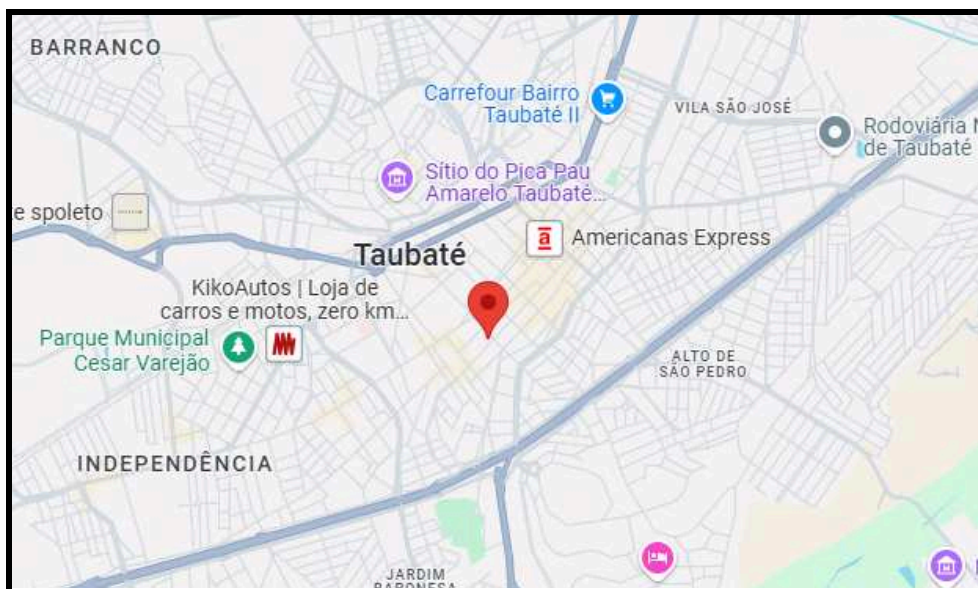


Imagem Google Maps - Localização do imóvel avaliando em Taubaté/SP

0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



Imagem Google Earth - Rua Coronel Gomes Nogueira, 190, Centro - Taubaté/SP



Imagem Google Earth - Rua Coronel Gomes Nogueira, 190 Centro - /SP

0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme verificado, o imóvel, de uso residencial, é habitado pela executada Andréa Elaine Nogueira de Araújo e sua família.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel possui Matrícula Imobiliária nº 24.050 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Taubaté /SP.

		Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		CNM: 120279.2.0024050-97	
MATRÍCULA Nº 24.050	M.H. Comarca de Taubaté Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº 24.050		Data 11/novembro/1.980	FLS. 1
		Imóvel		Oficial	
Prédio residencial e respectivo terreno sob nº 190 à Rua Coronel Gomes Nogueira n/cidade, medindo 6,00ms de frente para a citada rua, na linha dos fundos igualmente 6,00ms da frente aos fundos, em ambos os lados, 51,00ms encerrando a área de 306,00. m2, dividindo à direita com a casa 180 de Diley Castro Simonetti; do lado esquerdo com a casa 196 de Heitor Moreira de Mattos e nos fundos com a casa 180 de Diley Castro Simonetti.					

Para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano o imóvel possui inscrição municipal junto à Prefeitura do Município de Taubaté sob nº 1.6.012.056.001

0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

- Ficha Cadastral do Imóvel Avaliando

 PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ					
Ficha Cadastral do Imóvel - Simplificada					
Inscrição: 1.6.012.056.001					
Nº CADASTRO 11944	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 1.6.012.056.001	ÚLT. ATUALIZAÇÃO 11/05/23 00:00	MATRICULA	ISENTO/IMUNE NÃO	DATA INATIVAÇÃO
PROPRIETÁRIO ANDREA ELAINE NOGUEIRA DE ARAUJO					
RESPONSÁVEIS ALAN NOGUEIRA DE ARAUJO					
ENDEREÇO DO IMÓVEL GOMES NOGUEIRA, R. CEL.			Nº 00190	CEP 12010-120	COMPLEMENTO
LOTEAMENTO	BAIRRO CENTRO	LOTE	QUADRA	FRACIONADO SIM	COMPLEMENTO
ÁREA CONSTRUÍDA 87,00		TIPOLOGIA PREDIOS RESIDENCIAIS		CLASSIFICAÇÃO POPULAR	INTERFERÊNCIA
ÁREA DO TERRENO 241,67	FRENTE 6,10	FUNDOS 0,00	LADO DIREITO 0,00	LADO ESQUERDO 0,00	VALOR VENAL TOTAL 178.015,96

- Carnê do IPTU 2025 do imóvel avaliando

PREFEITURA DE TAUBATE			Exercício 2025
Composição: 99 - IPTU	Insc. Mun.: 1.6.012.056.001	Aviso 7864	
Contribuinte: ANDREA ELAINE NOGUEIRA DE ARAUJO		CPF/CNPJ: 948.707.486-49	
Endereço de Correspondência . CEL. GOMES NOGUEIRA, 190 CENTRO CEP: Taubaté - SP			
Local do Estabelecimento GOMES NOGUEIRA, R. CEL. Nº 00190 CENTRO CEP 12010-120 TAUBATÉ SP			
Atividade Livre/Outras:			
Principal:			
Cnae:			
Composição	Parcela - Vencimentos		
	Total Lançado - R\$:	1.162,92	Correção: 0,00
	Valor Parcela - R\$:	116,29	Multa: 0,00
	Quantidade de	10	Juros: 0,00
	Vencimento 1ª Parcela:	10/03/2025	Vlr. Total: 1.162,90

0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

- Extrato do Débito Imobiliário



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ
EXTRATO SINTÉTICO

EMISSION: 07/03/2025
DATA DA CONSULTA: 07/03/25

Dados Cadastrais

Inscrição	1.6.012.056.001	Código	CPF/CNPJ: 948.707.486-49
Proprietário:	ANDREA ELAINE NOGUEIRA DE ARAUJO / ALAN NOGUEIRA DE ARAUJO		
Endereço Imóvel:	GOMES NOGUEIRA, R CEL: Nº 00190 CENTRO CEP 12010-120 TAUBATÉ SP		
Endereço Entrega:	CEL. GOMES NOGUEIRA nº 190 CENTRO Taubaté SP		

7032 - IPTU														
Exercício	Aviso	Principal Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Desp. Proc	Total	Acordo	CDA	Execução	PJ	Suspensão	Protestado
2020	195295	445,97	155,26	120,25	247,72	103,67	0,00	1.072,87		17928/2021	15022020920218260625		Não	NÃO
2021	170848	509,51	115,06	124,90	219,09	0,00	0,00	968,56		2074/2022			Não	SIM
2022	102875	1.002,80	118,43	224,24	323,91	0,00	0,00	1.669,38		39054/2025			Não	NÃO
Total:		1.958,28	388,75	469,39	790,72	103,67	0,00	3.710,81						

99 - IPTU														
Exercício	Aviso	Principal Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Desp. Proc	Total	Acordo	CDA	Execução	PJ	Suspensão	Protestado
2023	45627	1.067,60	69,34	227,38	218,85	158,31	94,05	1.835,53		17841/2024	1509330-75.2024.8.26.0625		Não	NÃO
2024	7932	1.111,80	27,43	227,85	94,50	0,00	0,00	1.461,58		24040/2025			Não	SIM
2025	7864	1.162,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.162,90					Não	NÃO
Total:		3.342,30	96,77	455,23	313,35	158,31	94,05	4.460,01						

Fato relevante deve ser pontuado em relação a dimensão do terreno, pois conforme dados cadastrados na Prefeitura de Taubaté, consta que o terreno do imóvel possui 241,67m² de área, divergindo dos 306,00m² registrados na matrícula imobiliária.

Diligenciando junto ao departamento responsável, Secretaria de Planejamento de Taubaté, constatou-se que a diferença de área, 64,33m², está atualmente registrada no cadastro do terreno vizinho, Rua Coronel Gomes Nogueira, 180, conforme imagem da quadra fiscal abaixo, fornecida pela Secretaria de Planejamento de Taubaté.

0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

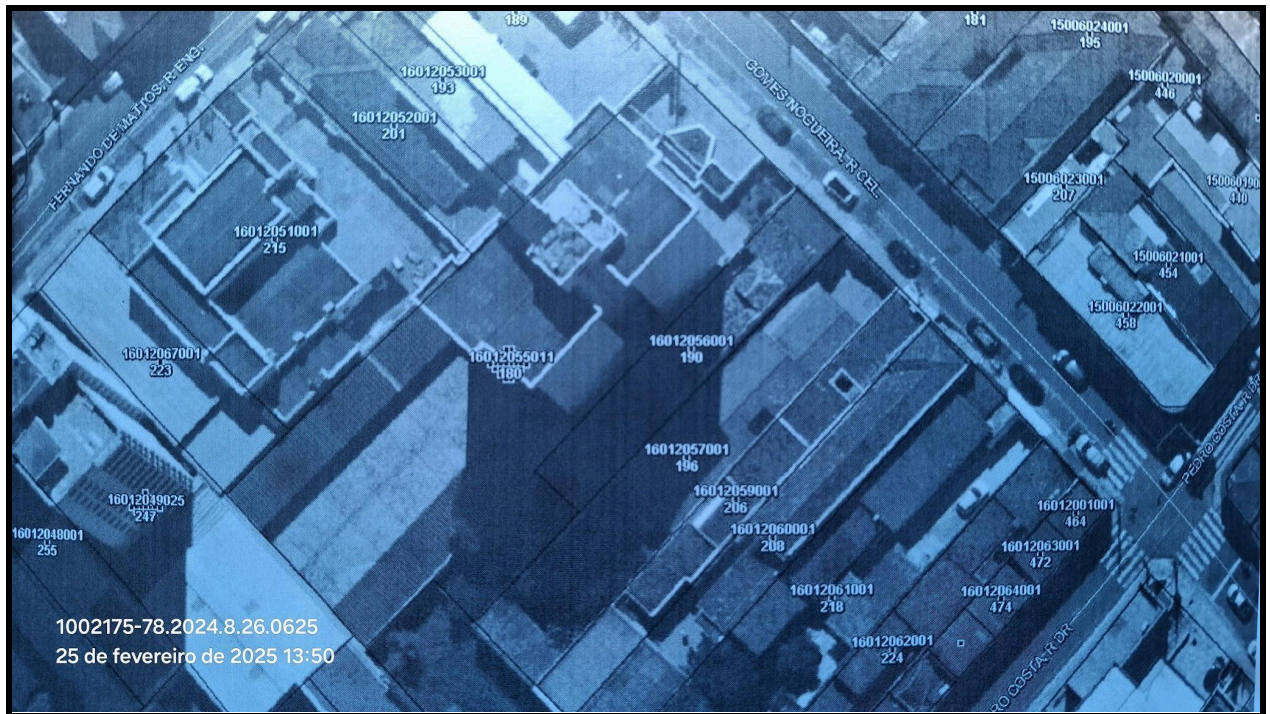


Imagem do Mapa da Quadra Fiscal do imóvel avaliando - fornecido pela Secretaria de Planejamento - Pref. de Taubaté/SP



Croqui dos perímetros dos terrenos conforme mapa da quadra fiscal Prefeitura de Taubaté/SP

Durante a vistoria, constatou-se que a situação abaixo é a que prevalece, contudo somente um estudo topográfico poderá asseverar as medidas com exatidão.



Croqui dos perímetros dos terrenos, conforme vistoria local.



Foto do imóvel vizinho, Rua Cel. Gomes Nogueira, 180, muro lateral esquerdo, divisor com o imóvel avaliando.



Foto do fundo do terreno do imóvel avaliando, lado direito, muro em bloco de concreto pertencente ao imóvel vizinho Rua Cel. Gomes Nogueira, 180.

Uma vez que essa divergência de área entre os terrenos refletem nos valores cobrados a título de IPTU, podendo também inviabilizar projetos futuros, os interessados devem requisitar novo estudo junto aos órgãos competentes municipais para a devida regularização cadastral.

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

Conforme vistoria, sobre o terreno plano de solo firme, com área superficial de 306,00m² (6x51), está erigido uma casa residencial, de padrão construtivo econômico, com 87,00m² de área construída, conforme os dados cadastrais do imóvel, obtidos junto à Prefeitura de Taubaté/SP.

O imóvel possui dois dormitórios, sala, banheiro, copa, cozinha, área de serviço e quintal, conforme planta anexa fornecida pela proprietária Andrea. Estimou-se que o imóvel tenha sido construído por volta da década de 50-60.

Seu estado de conservação precário indica a necessidade de manutenções gerais, tanto na parte estrutural, como paredes, pisos, esquadrias, ferragens, forros e telhado, como também na parte elétrica e hidráulica da edificação.

2.4.2. INFRAESTRUTURA DA REGIÃO CENTRAL

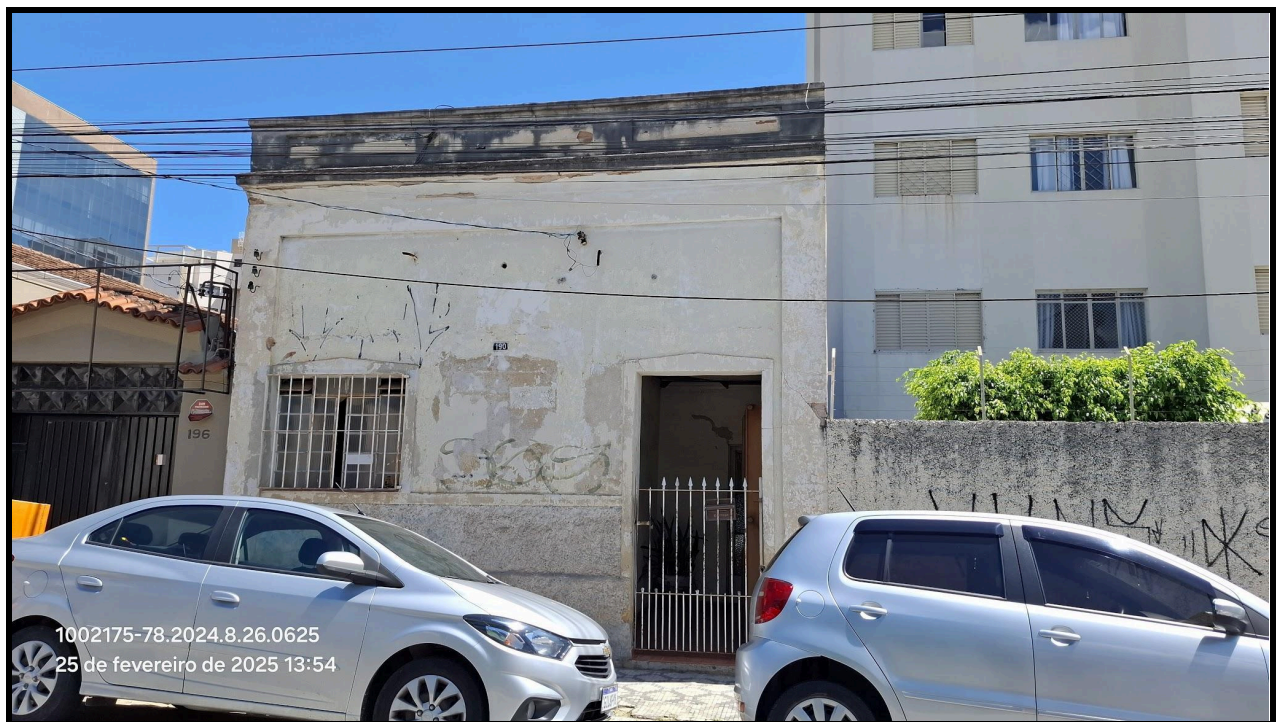
O bairro Centro, em Taubaté, com predomínio de imóveis comerciais diversificados, além de imóveis públicos e residenciais, conta com todos os melhoramentos urbanos, como iluminação pública, rede de distribuição de água, ruas asfaltadas, calçamento, sistema de coleta de água pluvial e sistema de coleta de esgoto.

Próximo a espaços culturais diversos, repartições públicas, escolas, hospitais, supermercados, restaurantes além da fácil mobilidade para os diferentes pontos da cidade.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em 25/02/2025.

Observa este perito que o número do processo, inserido no material fotográfico, refere-se ao processo principal 1002175-78.2024.8.26.0625.



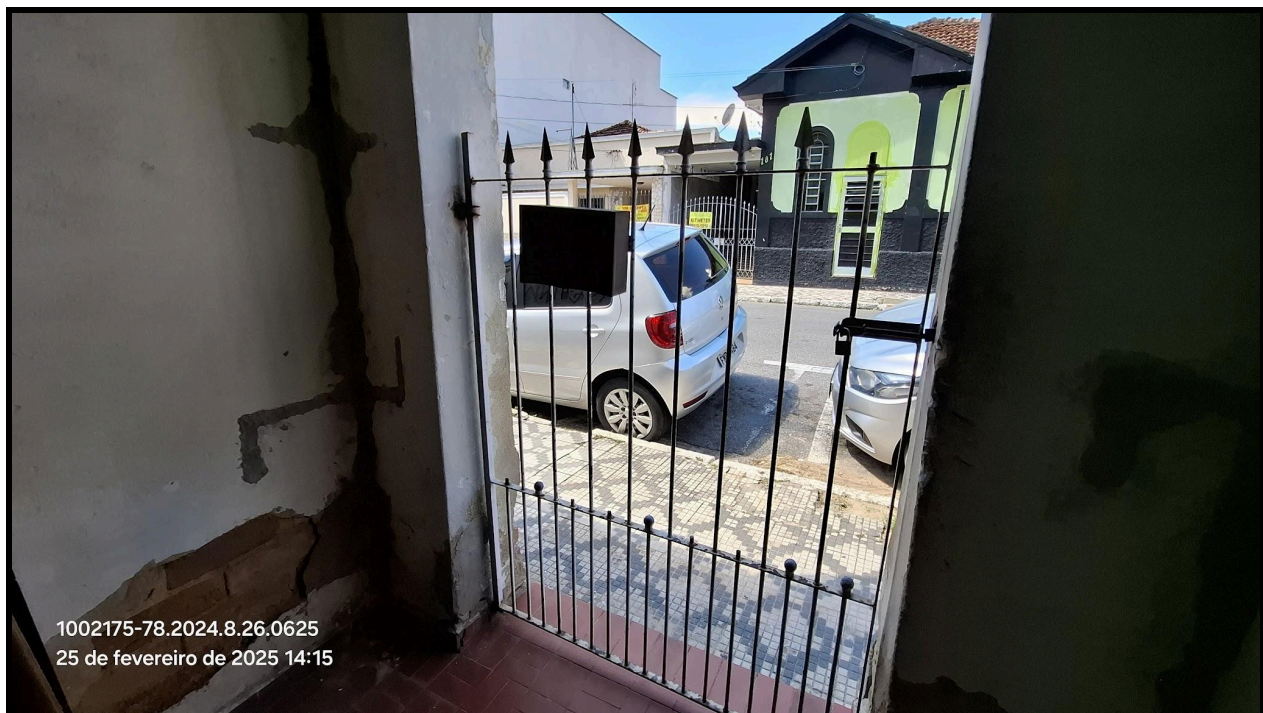
0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



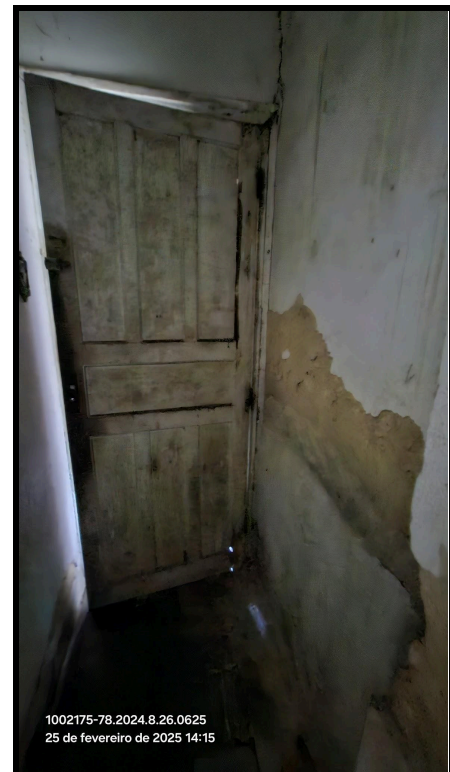
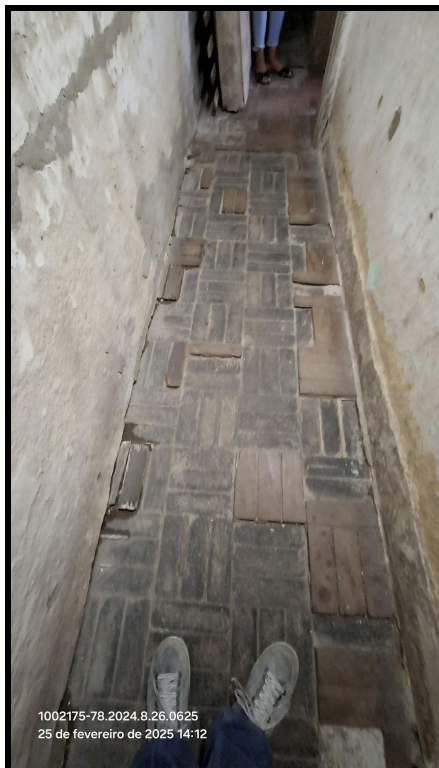
0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, este profissional valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliativa, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-1 item 7.2.3 de 2019.

A referida Norma preconiza que, para a escolha do método, deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e a disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado os seguintes métodos: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda e Método da Quantificação do Custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando e seu precário estado de conservação, não foram encontradas ofertas de imóveis semelhantes em quantidade suficiente para que se pudesse utilizar o Método Comparativo de Direito de Dados de Mercado.

Por esse motivo, foi adotado o Método Evolutivo como sendo a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão.

No MÉTODO EVOLUTIVO são observados e analisados separadamente o valor do terreno através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o valor das construções realizadas no terreno, que somados resultam no valor estimado total de venda do imóvel.

Valor do Imóvel = (Valor do Terreno + Valor das Construções) x Fator de Comercialização

$$Vi = (Vt + Vc) \times Fc$$

4.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o cálculo do valor do terreno, alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado:

a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do terreno comparativo.

b) FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

c) FATOR TESTADA: adotar-se-á um fator de homogeneização sobre os preços ofertados dos elementos comparativos, considerando-se a testada do terreno avaliando de 6,00m.

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de oferta de venda de terrenos localizados no Centro de Taubaté, que culminou no seguinte relatório de avaliação utilizando-se o Método Comparativo de Diretos de Dados de Mercado.

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

F1: Fator Oferta; F2: Fator Testada

	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unit(R\$/m2)	F1	F2	V. Hom (R\$/m²)
1	R\$448,000.00	263.00	1703.42	0.90	0.85	1303.12
2	R\$468,000.00	260.00	1800.00	0.90	0.85	1377.00
3	R\$400,000.00	232.00	1724.14	0.90	0.85	1318.97
4	R\$650,000.00	450.00	1444.44	0.90	0.85	1105.00
5	R\$750,000.00	408.00	1838.24	0.90	0.85	1406.25
6	R\$240,000.00	150.00	1600.00	0.90	0.85	1224.00

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	1105.00
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	1406.25
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	7734.33

0000455-59.2025.8.26.0625

Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	75.31
Amplitude total (R\$/m²)	301.25
Média aritmética / Valor unitário (R\$/m²)	1289.06
Mediana (R\$/m²)	1311.04
Desvio médio (R\$/m²)	83.04
Desvio padrão (R\$/m²)	110.15
Variância (R\$/m²) ^ 2	12133.96

Onde:

a) Grau de liberdade = $N - 1$:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

$$f) \text{ Média Aritmética} = (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$$

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1) + V(2) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + \dots + V(n)) / N] / (N-1) \}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados; N = Número de amostras;

4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO CHAUVENET")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

Critério de Chauvenet			
n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	----	16	2,16
2	----	17	2,18
3	----	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 ρ/ n= 6

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,52

4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,21

4.4.3) D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico**TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS**

Considerando as análises feitas, conclui-se portanto que o valor de venda do terreno equivale a:

Valor do Terreno (R\$) = Valor Unit. (R\$/m²) x Área do Terreno (m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 1.289,06

Área do terreno , conf. matrícula imobiliária (m²) = 306,00

Valor do Terreno = 1.289,06 x 306,00 = 394.451,65

Valor do Terreno (Vt) = R\$ 395.000,00

4.5. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES (Vc):

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Versão 2019.

O cálculo do valor da construção é dado pela expressão a seguir:

$$Vc = qc \times Pc \times Ac \times Foc$$

Sendo:

Vc = valor da construção.

qc = custo unitário básico de construção, onde se estipulou, como índice padrão do metro quadrado, os valores publicados pelo Sinduscon SP, em Fevereiro de 2025, conforme segue:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, fevereiro de 2025 em R\$/m²					
Padrão Baixo			Padrão Normal		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.997,90	0,07	R-1	2.448,39	0,06
PP-4	1.868,92	0,19	PP-4	2.289,33	0,09
R-8	1.785,51	0,17	R-8	2.046,06	0,09
PIS	1.384,57	0,24	R-16	1.988,35	0,10

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo Unitário Básico para Padrão Baixo e R-1 = R\$ 1.997,90/m²

pc= Padrão construtivo = 1,070

Ac = Área total construída = 87,00m²

Foc = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

Cálculo do Fator de Depreciação (Foc)

• Classe: Residencial Tipologia: Casa Padrão Construtivo Econômico



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

Fig1. Padrão construtivo (Pc): 1,070

0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

- Idade em % da Vida Referencial

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%

Idade em % da Vida Referencial = Idade estimada do imóvel / Vida Útil

sendo

Idade estimada do imóvel: 65 anos

Idade Referencial: 70 anos

Valor Residual = 20%

temos:

Idade em % da Vida Referencial = $65/70 = 92,00\%$

- Estado de conservação: “H” -.Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor

	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
Ref.			
h	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.</i>
i	Sem Valor	100,00	<i>Edificação em estado de ruína.</i>

Para

- Estado de conservação (Ec) = " H " (Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor)
- Idade VR = 92%

temos conforme tabela abaixo

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

- K = 0,0290

Foc = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

$$Foc = R + K (1 - R) = 0,2 + 0,0290 (1 - 0,2)$$

Logo,

$$Foc = 0,2232$$

Sendo:

$$Vc = qc \times Pc \times Ac \times Foc$$

temos

$$Vc = 1.997,90 \times 1,07 \times 87 \times 0,2232$$

$$Vc = 41.524,45 = R\$ 42.000,00$$

4.6. VALOR DO IMÓVEL

Valor de Venda do Imóvel = (Valor do Terreno + Valor das Construções) x Fator de Comercialização

$$Vi = (Vt + Vc) \times Fc$$

Adotando $Fc = 1,00$

$$\text{Valor de Venda do Imóvel} = (395.000,00 + 42.000,00) \times 1,00$$

$$\text{Valor de Venda do Imóvel} = 437.000,00$$

Arredondando (permitido até 1%), temos

Valor de Venda do Imóvel = R\$ 440.000,00 para Mar/25

Tendo como limites:

$$\text{Limite Superior (10\%)} = \text{R\$ } 484.000,00$$

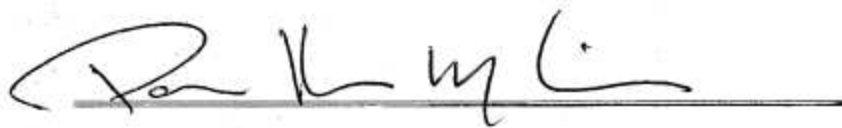
$$\text{Limite Inferior (10\%)} = \text{R\$ } 396.000,00$$

Valor de Venda
R\$ 440.000,00
(quatrocentos e quarenta mil reais)
Ref. Março de 2025

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 48 (quarenta e oito) páginas, 25 (vinte e cinco) fotografias que compõem a vistoria e 05 (cinco) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 08 de Março de 2025



Eng°. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891

0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

ANEXO 01 - Matrícula do Imóvel (24.050 - 1º CRI Taubaté/SP)

M.H.		Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		CNM: 120279.2.0024050-97	
MATRÍCULA Nº 24.050	Comarca de Taubaté Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº	24.050	Data	11/11/1980
		Oficial		FLS.	1
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		Imóvel Prédio residencial e respectivo terreno sob nº 190 à Rua Coronel Gomes Nogueira n/cidade, medindo 6,00ms de frente para a citada rua, na linha dos fundos igualmente 6,00ms da frente aos fundos, em ambos os lados, 51,00ms encerrando a área de 306,00.m2, dividindo à direita com a casa 180 de Diley Castro Simonetti; do lado esquerdo com a casa 196 de Heitor Moreira de Mattos e nos fundos com a casa 180 de Diley Castro Simonetti.			
		Aquisições Proprietário FRANCISCO CARLOS MACEDO BARBA, brasileiro, piloto civil, RG 5.006.264 e CIG 788.863.338-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens (posterior à lei 6515/77) com MARIA AMÉLIA VERGARA BARBA, brasileira, estudante, RG 1.004.866.859 e CIG 251.632.560-68, residentes e domiciliados n/cidade. Registro Anterior: Transcrição nº 52.980, fls 3-AY d/cartório. R.1/ 24.050 : Por instrumento particular com força de escritura pública de 24 de outubro de 1980, os proprietários sendo ela devidamente representada, venderam o imóvel pelo valor de Cr\$ 1.000.000,00 a NAIR DOS SANTOS NOGUEIRA, brasileira, solteira, técnica em contabilidade, R. 4.341.113 e CIG 276.548.698-00, residente e domiciliada n/cidade. Dou fé. Taubaté, 11 de novembro de 1980. Oficial Maior.			
Meirimar Barbosa Oficial		Ônus R.2/ 24.050 : Pelo instrumento particular referido no R.1 acima, a proprietária deu o imóvel em Primeira Única e Especial Hipoteca à favor da Caixa Econômica Federal, para garantia de uma dívida de Cr\$ 802.809,83 pagavel em 240 meses, no valor total inicial de Cr\$ 8.820,24 aos juros de 9,00% a.a., vencendo-se a 1ª 30 dias da data deste instrumento, reajustáveis 60 dias após o SM, avaliado em Cr\$ 1.046.279,26 para efeitos do artigo 818. - Consta do título as demais cláusulas e condições. Dou fé. Taubaté, 11 de novembro de 1980. Oficial Maior. vide ficha 02			
SOLICITADO POR: VIPLTD - CPF/CNPJ: ***.871.340-**- DATA: 03/02/2025 09:52:02 - VALOR: R\$ 22,56					

0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 120279.2.0024050-97

MATRÍCULA N.º

(continuação de fls. 1)

FLS.
1 v.º

Imóvel

vide ficha 02

Aquisições

vide ficha 02

Ônus

vide ficha 02

Meirimar Barbosa
Oficial

Cartório de Registro de Imóveis

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 03/02/2025 09:52:02 - VALOR: R\$ 22,56

0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

Comarca de Taubaté Estado de São Paulo	 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis	CNM: 120279.2.0024050-97	
		MATRÍCULA Nº 24.050 FICHA 02 Taubaté 23 de abril de 2015	

Av-3 em 23 de abril de 2015. Protocolo nº 351.807 em 17/4/2015 (SMP).

cancelamento de hipoteca
Pelo instrumento particular de 16 de abril de 2015, procede-se a presente averbação para constar que a credora Caixa Econômica Federal autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº 2 nesta matrícula. Taubaté-SP. Os Escreventes.



 Maria Carlina Santos Targa José Aparecido do Nascimento

Av-4 em 26 de agosto de 2022. Protocolo nº 448.255 em 15/08/2022 (AY).

cadastro municipal
Pela escritura adiante mencionada e certidão municipal de 15 de agosto de 2022, número 36455, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado no BC sob nº 1.6.012.056.001. Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital.120279331044825504R10Y22L6


 Henrique Sperduti Rezende

R-5 em 26 de agosto de 2022. Protocolo nº 448.255 em 15/08/2022 (AY).

partilha
Pela escritura de inventário e partilha de 04 de junho de 2021 do Tabelião de Notas do Distrito de Quiririm desta comarca, livro 685, folhas 17/22, dos bens deixados pelo falecimento de Nair dos Santos Nogueira (CPF/ME sob nº 276.548.698-00) ocorrido em 16 de fevereiro de 2021, no estado civil de solteira, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$141.644,06 (VV R\$157.337,87), foi partilhado na proporção de 1/3 a cada um dos seguintes herdeiros filhos: 1) MARIA DO CARMO SANTOS CHIARADIA, brasileira, aposentada, portadora do RG nº 7.565.964-5-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 831.260.238-00, casada pelo regime da comunhão total de bens na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 5737 no Livro 3 do Registro Imobiliário de Itajubá-MG, com LUIZ MARCOS CHIARADIA, brasileiro, portador do RG nº 1.065.817-5-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 929.258.208-91, residentes e domiciliados em Itajubá-MG, na Rua Balduino Salgado nº 03, São Vicente; 2) ALAN NOGUEIRA DE ARAUJO, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público municipal, portador do RG nº 29.592.766-5-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 219.043.358-45, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Coronel Gomes Nogueira nº 284, centro, e 3) ANDRÉA ELAINE NOGUEIRA DE ARAUJO, brasileira, divorciada, técnica de enfermagem, portadora do RG nº 29.592.750-1-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 948.707.486-49, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Coronel Gomes Nogueira nº 190, centro. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital.1202793210448255WQHFEF224.


 Henrique Sperduti Rezende

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 03/02/2025 09:52:02 - VALOR: R\$ 22,56

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4122/25

41 de 48

0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

ANEXO 02 - Ficha do Imóvel

 PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL	
Exercício.: 2025	Nro.: 186946/2025
Requerente.:	
DADOS DO IMÓVEL	
Contribuinte.: ANDREA ELAINE NOGUEIRA DE ARAUJO	
Número do Cadastro.: 11944	Inscrição 1.6.012.056.001
Endereço.: GOMES NOGUEIRA, R CEL., 00190	
Compl:	Bairro.: CENTRO
Quarteirão.:	Quadra
Loteamento.:	Lote.
Área do Terreno: 241,67	Área Construção: 87,00
Valor Venal do Terreno.: R\$	101.054,12
Valor Venal da Construção.: R\$	81.405,90
Valor Venal Total.: R\$	182.460,02
C E R T I F I C A M O S, para os devidos fins que o Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano na presente data é de (CENTO E OITENTA E DOIS MILE QUATROCENTOS E SESENTA REAIS E DOIS CENTAVOS). Certifico finalmente que fica ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município, na revisão dos valores aqui discriminados que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, conforme disposto nos incisos I, dos artigos 229 e 253 da Lei Complementar nº 002 de 17 de dezembro de 1990. Certidão emitida em 07 de Março de 2025 A validade desta certidão é de 90 dias. Divisão de Cadastro Imobiliário aos , 07 de Março de 2025 Autenticidade: CVV8946802AAC6D2AE22623C3A23099EA75 "Prefeitura Municipal de Taubaté - Av. Tiradentes, 520 - Centro, Taubaté - SP, 12030-180"	

Hand-drawn architectural floor plan of a house, labeled "PLANTA ESCALA 1:100". The plan shows a rectangular layout with various rooms and dimensions. Key rooms include a "cozinha" (kitchen), "wc" (toilet), "copa" (breakfast room), "dormitorio" (bedroom), "sala" (living room), and "quarto" (study). Dimensions are provided for many rooms, such as 20x100, 120x100, and 20x100. The overall dimensions of the plot are 51.00m by 60.00m. A section line "A-A" is indicated. To the right, a partial view of another drawing shows a "CORTES B-B" and a "PACHADA".

0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

ANEXO 04 - Elementos Comparativos

- Elemento comparativo 01

Valor:	R\$ 448.000,00*
Cidade:	Taubaté - SP
Bairro:	Centro
Dormitórios:	0
Garagem:	0
Área do Lote:	263,50 m ²

Imobiliária Danelli - FONE: 13 3632 4077

Código do anúncio: 11315

<https://www.danelli.com.br/imovel/11315/Venda/Lote/lote-%c3%a0-venda-centro-taubat%c3%a9-sp/>

- Elemento comparativo 02

Valor:	R\$ 468.000,00*
+ IPTU:	R\$ 192,25*
Cidade:	Taubaté - SP
Bairro:	Centro
Dormitórios:	0
Garagem:	0
Área do Lote:	260,00 m ²

Imobiliária Danelli - FONE: 13 3632 4077

Código do anúncio: 10134

<https://www.danelli.com.br/imovel/10134/Venda/Lote/lote-%c3%a0-venda-centro-taubat%c3%a9-sp/>

0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

- Elemento comparativo 03

Venda

R\$ 400.000

232 m²

Endereço
Centro, Taubaté - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 232 m² por R\$ 400.000

(Código do anunciante: TE0272 | Código no Viva Real: 2748594460)

Solar Imóveis - Fone: 12 3632 7103

Código do anúncio: TE0272

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-taubate-232m2-venda-RS400000-id-2748594460/>

- Elemento comparativo 04

Venda

R\$ 650.000

450 m²

Endereço
Centro, Taubaté - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 650.000

(Código do anunciante: 4250 | Código no Viva Real: 2521206440)

Imobiliária Danelli - FONE: 13 3632 4077

Código do anúncio: 4250

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-taubate-450m2-venda-RS650000-id-2521206440/>

0000455-59.2025.8.26.0625

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

- Elemento comparativo 05

Venda

R\$ 750.000

408 m²

Endereço
Rua Barão da Pedra Negra - Centro, Taubaté - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 408 m² por R\$ 750.000

(Código do anunciante: TE0127 | Código no Viva Real: 2566751756)

Condomínio
isento

IPTU
isento

ALOÍSIO IMÓVEIS EMPR. IMOB. LTDA - Creci 12147-J-SP FONE: 12 3622 2800

Código do anúncio: TE 0127

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-taubate-408m2-venda-RS750000-id-2566751756/>

- Elemento comparativo 06

Venda

R\$ 240.000

150 m²

Endereço
Centro, Taubaté - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 150 m² por R\$ 240.000

(Código do anunciante: 4821 | Código no Viva Real: 2734277722)

Condomínio
não informado

IPTU
não informado

Márcio Santos Imóveis - FONE: 12 3621 6912

Código do anúncio: 4821

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-taubate-150m2-venda-RS240000-id-2734277722/>

ANEXO 05 - Respostas aos quesitos apresentados

1) Queira o Sr. Perito informar o valor do imóvel objeto dos autos, para efeito de oferta em hasta pública.

Resp: R\$ 440.000,00 para Mar/25

2) Qual o valor médio do metro quadrado da região?

Resp: Conforme pesquisa realizada com corretores da região, o valor do metro quadrado no Centro de Taubaté, para terrenos com medidas padrões, está na faixa de R\$1300,00 a R\$1500,00.

3) Existem imóveis semelhantes à venda na mesma região? Qual a faixa de preço praticada?

Resp: Vide 2.4 Homogeneização dos Fatores e Anexo 4 - Elementos Comparativos.

Faixa de preço dos elementos comparativos que compuseram a amostra, apresentou o maior valor de venda R\$750.000,00 (elemento comparativo 05) e menor valor de venda R\$240.000,00 (elemento comparativo 06).

4) Qual o valor estimado do imóvel considerando sua localização, estado de conservação e características?

Resp: R\$ 440.000,00 para Mar/25.

5) O imóvel apresenta potencial de valorização ou desvalorização no curto prazo?

Resp: No curto prazo, este perito entende que o preço do imóvel se manterá estável pelas condições mercadológicas do setor imobiliário, afetadas pelos valores da taxa de juros, atuais 13,25%a.a.

Contudo o estado de conservação da edificação a tornará inabitável, sem valor, em estado de ruína, caso não sejam feitas manutenções no imóvel.

6) Qual método de avaliação foi utilizado (comparativo de mercado, custo de reposição, renda imobiliária)?

Resp: Método Evolutivo para determinar o valor total de venda do imóvel e o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de venda do terreno.

7) Foram consideradas depreciação na avaliação? Se sim, quais?

Resp: Sim, o estado de conservação da edificação, conforme demonstrado nos cálculos, comprovados pelo material fotográfico.

8) O valor de avaliação está compatível com a realidade do mercado?

Resp: Sim.

9) Demais esclarecimentos a critério do expert.

Resp: Vide item 2.3. Documentação e Dados Legais, esclarecimento referente a divergência de área do terreno entre a matrícula imobiliária e os dados cadastrais do imóvel junto a Prefeitura de Taubaté.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 440.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Março/2025 a Abril/2025

	Dados calculados	
Fator de correção do período	31 dias	1,000000
Percentual correspondente	31 dias	0,000000 %
Valor corrigido para 01/04/2025	(=)	R\$ 440.000,00
Sub Total	(=)	R\$ 440.000,00
Valor total	(=)	R\$ 440.000,00

[Retornar](#) [Imprimir](#)