VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias

EXMO(A) SR(A) DR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ

Processo: 0029539-67.2009.8.26.0625/01

Requerente: Daniela Cristina Winther Gaudioso

Requerido: Marcelo Ribeiro Neves

Assunto: Cumprimento de Sentença

Valor da Causa: R$ 319.440,65

ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS, Perita Judicial habilitada no TJSP e nomeada por Vossa Excelência nos autos de Cumprimento de Sentença, movido por DANIELA CRISTINA WINTHER GAUDIOSO, em face de MARCELO RIBEIRO NEVES, vem requerer a juntada do presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

CEA | Centro Empresarial Aquarius – Sala 1207 A
São José dos Campos - SP
Contatos: (12) 3322 6286 | (12) 98179 2900
contato@vieiramascarenhas.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.

VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias

SUMÁRIO

I. SÍNTESE 3
II. OBJETIVO 4
III. LOCALIZAÇÃO 4
IV. DA VISTORIA 5
V. DO ENTORNO 5
VI. DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 5
VII. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 6
VIII. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 24
IX. DA METODOLOGIA 24
X. DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO 25
XI. DA AVALIAÇÃO DO TERRENO 26
XI.I. Especificação da Avaliação 27
XII. DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES 28
XIII. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 29
XIV. QUESITOS 30
XIV.I. Dos quesitos do Requerente: 30
XIV.II. Dos quesitos do Requerido: 32
XV. CONCLUSÃO 34

CEA | Centro Empresarial Aquarius – Sala 1207 A
São José dos Campos - SP
Contatos: (12) 3322 6286 | (12) 98179 2900
contato@vieiramascarenhas.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUIQp.

VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias

I. SÍNTESE

Trata-se de Ação de Cumprimento de Sentença, movida por Daniela Cristina Winther Gaudioso, representada por sua advogada, Dra. Thayssa Adriana Maia Prado, em face de Marcelo Ribeiro Neves e outros, representados por seu advogado, Dr. Alexandre Andreoza.

Requer a Exequente, às fls. 176/178, o cumprimento da sentença de fls. 342/348, solicitando para tanto a intimação dos Executados, para que efetuem o pagamento no valor de R$ 75.581,53.

Às fls. 745/746, após diversas tentativas frustradas de penhora no decorrer dos autos, a Exequente requer a alienação através de hastas públicas, do imóvel matriculado sob nº 2.165, sito à Rua Três do Bairro Rancho Grande, na cidade de Tremembé.

Às fls. 818/819, a M.M. Juíza de Direito nomeou como perita a Arq. Ana Flávia de Salles Vieira Mascarenhas, para realizar a avaliação do imóvel, arbitrando-lhe honorários de R$883,00, com base no valor atualizado do crédito (fls.817), conforme tabela própria de honorários na Deliberação CSDP n. 92/2008 (classe 6).

A perita informou sua concordância com a nomeação às fls. 848.

Apresentação de quesitos pelo Executado, às fls. 911/912.

Apresentação de quesitos pela Exequente, às fls. 949/950.

O agendamento da vistoria realizada no dia 30 de abril de 2024, se deu às fls. 957.

Nesta data se faz a apresentação do Laudo de Avaliação designado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.

VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias

II. OBJETIVO

Realizar a avaliação mercadológica do imóvel objeto da ação, reconhecido pela matrícula nº 2.165, considerando o padrão construtivo e estado de conservação, além de outros aspectos relevantes à formação dos valores de mercado, em consonância com o que estabelece a NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

III. LOCALIZAÇÃO

O imóvel inserido em Macrozona Urbana, mais especificamente na ZONA MISTA DE ADENSAMENTO SECUNDÁRIO - ZMAS*, está localizado na Rua Três, 268 – Bairro Rancho Grande, Tremembé – SP, conforme passa a expor.

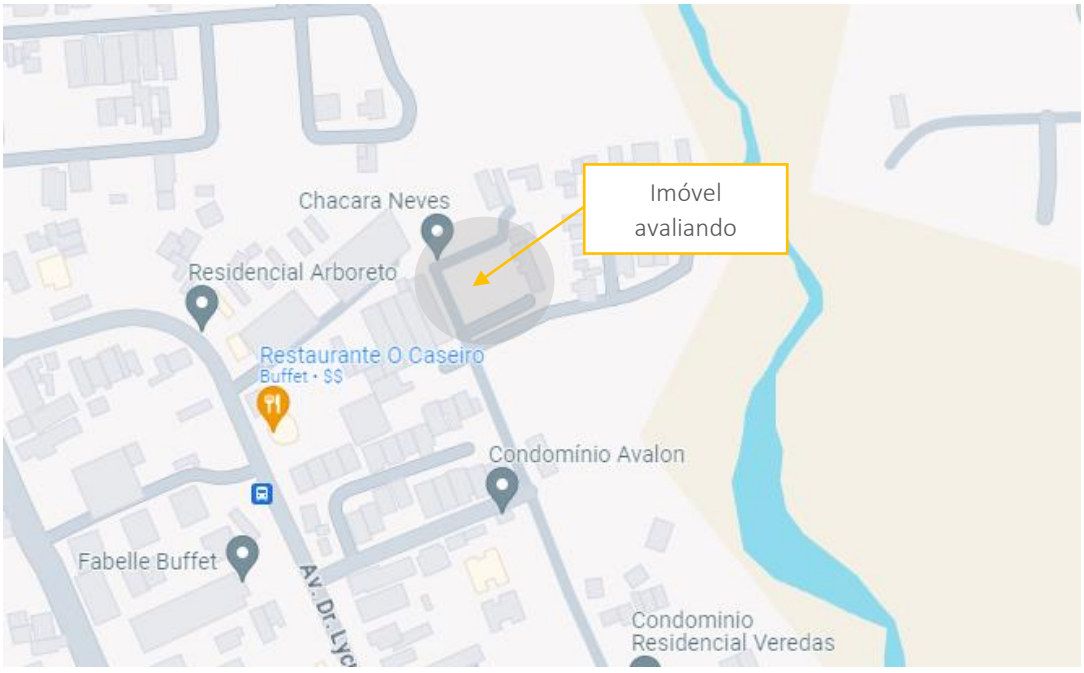


Imagem 01: Localização do imóvel
Fonte: Google Maps

Zona Mista de Adensamento Secundário – ZMAS: *Compõem esta zona as porções do território do Município que possuem infraestrutura ou infraestrutura nas redondezas, não apresentam fragilidade ambiental e concentram um grande número de vazios urbanos.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUIQp.

VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias

IV. DA VISTORIA

Conforme artigo 466, § 2º, do Código de Processo Civil, aos 03/04/2024, as partes foram devidamente comunicadas via processo da data e hora da vistoria, conforme anuncia o Ato Ordinatório de fls. 958.

Sendo assim, aos 30/04/2024, às 14h00, a perita nomeada Ana Flávia de Salles Vieira Mascarenhas, acompanhada de sua equipe, na presença das representantes da autora, Dra. Thayssa Adriana Maia Prado e sua assistente Letícia Quinsan, e também na presença do irmão do Requerido, Gustavo Ribeiro Neves e de sua esposa Rita L. Ribeiro Neves, realizou a vistoria do imóvel.

V. DO ENTORNO

O imóvel avaliando está implantado no extremo sul da cidade de Tremembé, próximo à divisa com a cidade de Taubaté-SP, em uma área mista, constituída predominantemente por construções residenciais horizontais e verticais, permeadas por pontos de serviço e comércio, em geral classificadas quanto seu padrão construtivo como “Médio e Superior” conforme VEIU – IBAPE-SP.

O bairro dispõe de infraestrutura básica, ou seja, ruas pavimentadas, calçamento com meio fio e sistema de captação de água pluvial, e ainda é abastecido por rede de água, sistema de coleta de esgoto sanitário e rede de iluminação pública.

VI. DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Em busca de reconhecer as atuais condições de documentação do objeto, primeiramente analisou relação de documentos dos autos que dizem respeito à legalização da existência do imóvel perante o Município e Cartório de Registro de Imóveis.

Sendo assim, verifica que o imóvel se encontra devidamente registrado através da matrícula nº 2.165 (fls. 793/794), a qual consta ser propriedade de Carlos Eduardo da Costa Neves e esposa, descrito como “Prédio residencial, nº 268”, contendo 971,85m² de área construída e 6.078,81m² de área total.

Conforme Certidão de Valor Venal (Anexo 01), fornecida pela Prefeitura Municipal de Tremembé, o referido imóvel cadastrado sob nº 0121.0037, encontra-se em situação fiscal irregular perante o município (Apêndice II).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUIQp.

VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias

VII. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial unifamiliar de grandes proporções, constituído por diversas construções independentes, além de campo de futebol e piscina. Sendo assim, segue com a descrição individualizada de cada uma das benfeitorias existentes:



Foto 01: Vista aérea do imóvel



Foto 02: Vista aérea das construções

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.

VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias



Foto 03: Vista da Rua Três



Foto 04: Vista frontal do imóvel

CASA PRINCIPAL – Constituída por sala de estar conjugada com a sala de jantar, três quartos, sendo um deles suíte, duas salas menores, dois banheiros, lavabo, lavanderia e varanda. O acabamento interno inclui pisos cerâmicos e carpete. As paredes e tetos são revestidos com massa corrida e pintura à base de látex, com exceção das áreas da cozinha, banheiros e lavanderia, que possuem paredes revestidas com azulejos.



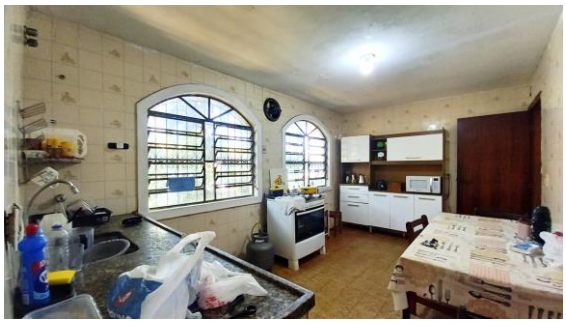
Foto 05: Vista da fachada da Casa Principal do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.

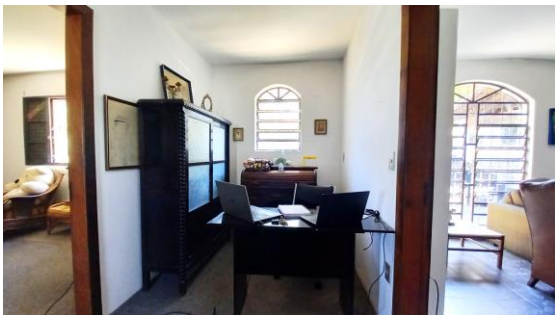
VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias



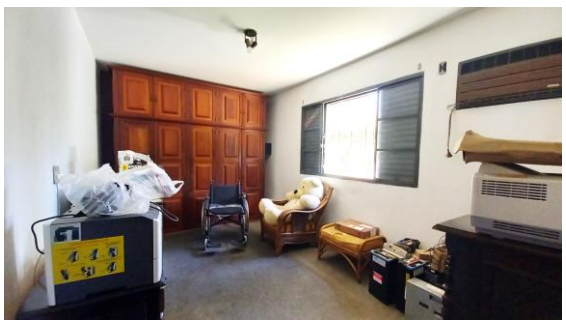

Fotos 06 e 07: Vistas da sala de estar e jantar da Casa Principal.




Fotos 08 e 09: Vistas da sala de estar e jantar da Casa Principal.

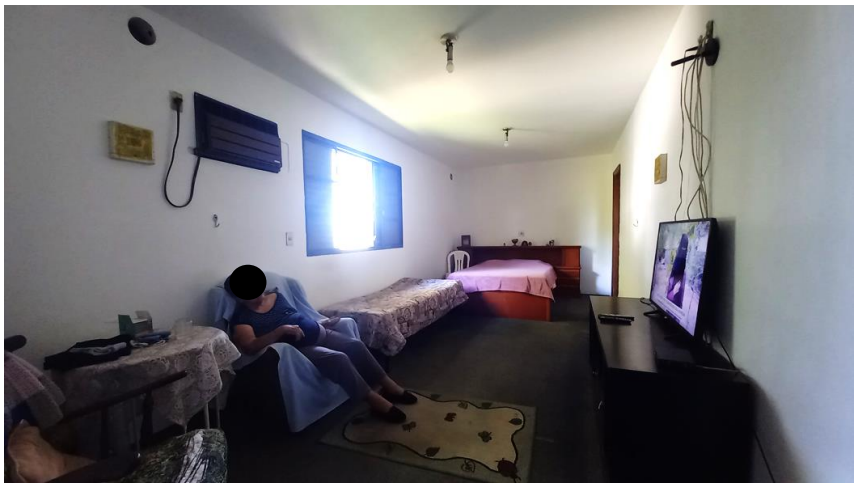



Fotos 10 e 11: Vistas das saletas da Casa Principal.

Fotos 12 e 13: Vistas dos dormitórios 1 e 2 da Casa Principal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.





Fotos 14 e 15: Vistas do dormitório com suíte da Casa Principal.





Fotos 16 e 17: Vistas dos banheiros da Casa Principal.

Padrão Construtivo da Casa Principal

Considerando os atributos e características físicas das benfeitorias e seus materiais de acabamento, segundo a graduação estabelecida pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE, o objeto avaliando classifica-se quanto ao seu padrão construtivo, como sendo "PADRÃO MÉDIO", conforme descrição a seguir:

> *"Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.

Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal. ”

Estado de Conservação da Casa Principal

Considerando ainda os aspectos observados no tocante as partes prejudicadas, especialmente em decorrência de problemas de infiltrações e descascamento de pintura, entende que o estado de conservação da Casa Principal, se enquadra segundo a graduação que consta no estudo de Heideck, através do item referencial “D - ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES”, que descreve seu estado como sendo:

“Edificação seminova ou com reforma geral e substancial, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa. ”





Fotos 18, 19 e 20: Vistas das patologias da Casa Principal.





Fotos 21, 22 e 23: Vistas das patologias da Casa Principal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUIQp.





Fotos 24, 25 e 26: Vistas das patologias da Casa Principal.

DEPÓSITOS - Acabamento com paredes rebocadas e/ou chapiscadas. Os pisos são de cimento, sem revestimento de forro, e o telhado é coberto com telhas cerâmicas e fibrocimento.



Foto 27: Vista da fachada dos Depósitos do imóvel




Fotos 28 e 29: Vistas internas dos Depósitos do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.

Padrão Construtivo dos Depósitos

Considerando os atributos e características físicas das benfeitorias e seus materiais de acabamento, segundo a graduação estabelecida pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE, o objeto avaliando classifica-se quanto ao seu padrão construtivo, como sendo "GALPÃO - PADRÃO ECONÔMICO", conforme descrição a seguir:

> *"Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura. "*

Estado de Conservação dos Depósitos

Considerando ainda os aspectos observados no tocante as partes prejudicadas, especialmente em decorrência de problemas de infiltrações e ausência de acabamento geral, entende que o estado de conservação da edificação, se enquadra segundo a graduação que consta no estudo de Heideck, através do item referencial "F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES", que descreve seu estado como sendo:

> *"Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 da cobertura. "*





Fotos 30 e 31: Vistas das patologias dos Depósitos

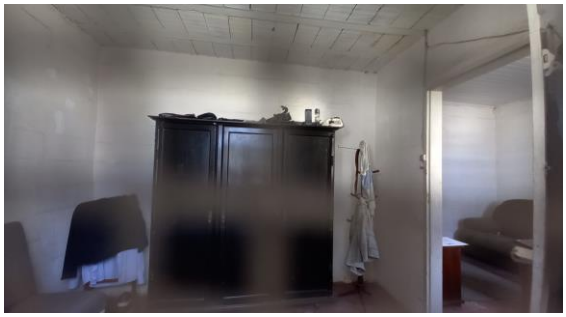
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.

VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias

CASA DO CASEIRO - Constituída por sala, dois dormitórios, cozinha, banheiro e depósito. A edificação é de alvenaria rebocada tanto interna quanto externamente, parcialmente forrada, contendo coberta com telhas cerâmicas.



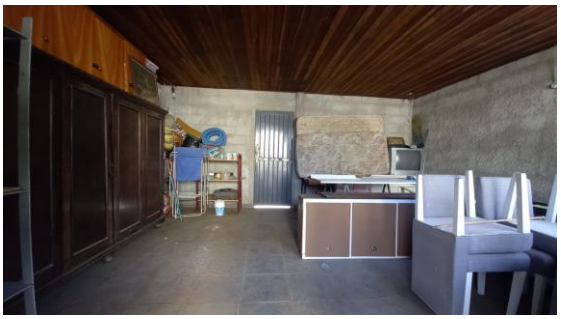
Foto 32: Vista da fachada da Casa do Caseiro





Fotos 33 e 34: Vistas internas da Casa do Caseiro





Fotos 35 e 36: Vistas internas da Casa do Caseiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUIQp.

Padrão Construtivo da Casa do Caseiro

Considerando os atributos e características físicas das benfeitorias e seus materiais de acabamento, segundo a graduação estabelecida pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE, o objeto avaliando classifica-se quanto ao seu padrão construtivo, como sendo "PADRÃO ECONÔMICO", conforme descrição a seguir:

> *"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. "*

Estado de Conservação da Casa do Caseiro

Considerando ainda os aspectos observados no tocante as partes prejudicadas, especialmente em decorrência de problemas de infiltrações, descascamento de pintura e trincas localizadas, entende que o estado de conservação do prédio, se enquadra segundo a graduação que consta no estudo de Heideck, através do item referencial "F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES", que descreve seu estado como sendo:

> "Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 da cobertura. "



Foto 37: Vistas das patologias da Casa do Caseiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.

VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias

SALÃO DE FESTAS – Constituído por dois pavimentos equipados com instalações sanitárias masculino e feminino, duas cozinhas e sauna. A construção é de alvenaria rebocada tanto internamente quanto externamente e forrada no pavimento inferior. A cobertura é de telhas cerâmicas. O acabamento inclui pisos cerâmicos, paredes rebocadas e pintadas com tinta látex, exceto nas áreas dos banheiros e cozinha, que são revestidas com azulejos.



Foto 37: Vista da fachada do Salão de Festas





Fotos 38 e 39: Vistas internas do pavimento superior do Salão de Festas



Foto 40: Vista interna do pavimento superior do Salão de Festas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.



Foto 41: Vista interna do pavimento inferior do Salão de Festas



Fotos 42, 43 e 44: Vistas dos banheiros do Salão de Festas.



Foto 45: Vista do bar do Salão de Festas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.

Padrão Construtivo do Salão de Festas

Considerando os atributos e características físicas das benfeitorias e seus materiais de acabamento, segundo a graduação estabelecida pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE, o objeto avaliando classifica-se quanto ao seu padrão construtivo, como sendo "GALPÃO - PADRÃO SIMPLES", conforme descrição a seguir:

> *"Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro, fibrocimento ou metálica sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura."*

Estado de Conservação do Salão de Festas

Considerando ainda os aspectos observados no tocante as partes prejudicadas, especialmente em decorrência de problemas de infiltrações, descascamento de pintura e trincas localizadas, entende que o estado de conservação do Salão de Festas, se enquadra segundo a graduação que consta no estudo de Heideck, através do item referencial "D - ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES", que descreve seu estado como sendo:

> *"Edificação seminova ou com reforma geral e substancial, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa. "*





Fotos 46 e 47: Vistas das patologias do Salão de Festas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.




Fotos 48 e 49: Vistas das patologias do Salão de Festas




Fotos 50 e 51: Vistas das patologias do Salão de Festas

VESTIÁRIOS - Edificação em alvenaria rebocada interna e externamente, coberta com telhas cerâmicas. O acabamento inclui pisos cerâmicos e paredes azulejadas, sem forro.



Foto 52: Vista da fachada dos Vestiários

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUIQp.

VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias




Fotos 53 e 54: Vistas do interior dos Vestiários.

Padrão Construtivo dos Vestiários

Considerando os atributos e características físicas das benfeitorias e seus materiais de acabamento, segundo a graduação estabelecida pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE, o objeto avaliando classifica-se quanto ao seu padrão construtivo, como sendo "GALPÃO - PADRÃO SIMPLES", conforme descrição a seguir:

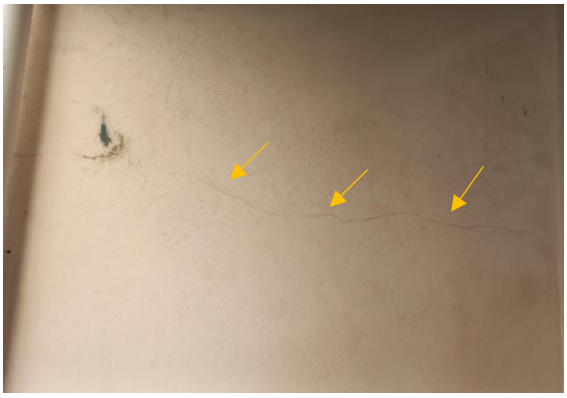
> *"Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro, fibrocimento ou metálica sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura."*

Estado de Conservação dos Vestiários

Considerando ainda os aspectos observados no tocante as partes prejudicadas, entende que o estado de conservação da edificação, se enquadra segundo a graduação que consta no estudo de Heideck, através do item referencial "C - REGULAR", que descreve seu estado como sendo:

> *"Edificação seminova ou com reforma geral e substancial, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna. "*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.





Fotos 55 e 56: Vistas das patologias dos Vestiários.

RANCHO SEM CHURRASQUEIRA - Edificação de dois pavimentos, construída com estrutura de concreto armado e cobertura de madeira com telhas cerâmicas. O acabamento inclui piso de cimento rústico e fechamento parcial com meias paredes em alvenaria, sem forro.



Foto 57: Vista geral do Rancho sem Churrasqueira

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.



Foto 58: Vista geral do piso inferior ao Rancho sem Churrasqueira

Padrão Construtivo do Rancho sem Churrasqueira

Considerando os atributos e características físicas do imóvel e seus materiais de acabamento, segundo a graduação estabelecida pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE, o objeto avaliando classifica-se quanto ao seu padrão construtivo, como sendo "GALPÃO - PADRÃO ECONÔMICO", conforme descrição a seguir:

> *"Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura. "*

Estado de Conservação do Rancho sem Churrasqueira

Considerando ainda os aspectos observados no tocante as partes prejudicadas, entende que o estado de conservação da edificação, se enquadra segundo a graduação que consta no estudo de Heideck, através do item referencial "C - REGULAR", que descreve seu estado como sendo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.

"Edificação seminova ou com reforma geral e substancial, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna. "





Fotos 59 e 60: Vistas das patologias do Rancho sem Churrasqueira.

RANCHO COM CHURRASQUEIRA - Edificação contígua à área de piscina, construída em um pavimento com estrutura de madeira e coberta com telhas cerâmicas, piso em cimento queimado e fechamento parcial com paredes de alvenaria, sem forro.



Foto 61: Vista geral do Rancho com Churrasqueira

Padrão Construtivo do Rancho com Churrasqueira

Considerando os atributos e características físicas das benfeitorias e seus materiais de acabamento, segundo a graduação estabelecida pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE, o objeto avaliando classifica-se quanto ao seu padrão construtivo, como sendo "GALPÃO - PADRÃO ECONÔMICO", conforme descrição a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUIQp.

"Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura. "

Estado de Conservação do Rancho com Churrasqueira

Considerando ainda os aspectos observados no tocante as partes prejudicadas, especialmente em decorrência de problemas de descascamento de pintura e trincas localizadas, entende que o estado de conservação da edificação, se enquadra segundo a graduação que consta no estudo de Heideck, através do item referencial "D - ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES", que descreve seu estado como sendo:

"Edificação seminova ou com reforma geral e substancial, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa. "



Fotos 62 e 63: Vistas das patologias do Rancho com Churrasqueira.

PISCINA – Construída em alvenaria e revestida de azulejos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUIQp.



Foto 64: Vista geral da piscina

Estado de Conservação da Piscina

Considerando ainda os aspectos observados, entende que o estado de conservação da piscina, se enquadra segundo a graduação que consta no estudo de Heideck, através do item referencial "C - REGULAR", que descreve seu estado como sendo:

> *"Edificação seminova ou com reforma geral e substancial, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna. "*

VIII. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Realizado o reconhecimento do imóvel, prossegue com devidos cálculos avaliatórios para se determinar o valor de mercado do objeto, reconhecido com um imóvel residencial, com atributos de chácara urbana, constituído por diversas construções independentes.

IX. DA METODOLOGIA

Dado as características do imóvel correspondente a matrícula nº 2.165, adota-se o Método Evolutivo, que consiste na soma dos valores individuais dos componentes fundamentais do imóvel. Neste contexto, o avaliador procede à análise do valor intrínseco do terreno, ao qual adiciona o custo médio referente às construções edificadas, bem como os custos associados a eventuais reformas e melhoramentos subsequentemente efetuados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.

Posteriormente, realiza-se a amortização do valor do imóvel, considerando o seu período de vida útil, e procede-se à dedução do valor com base nesta estimativa. Desta forma, ao término do processo avaliativo, estabelece-se um valor relativo para o imóvel em questão.

No tocante ao Fator Localização/Transposição, adota-se os dados do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - sobre a renda média da população no bairro do imóvel. Este método ajusta o valor do imóvel considerando o poder aquisitivo local. Comparando a renda média do bairro avaliando com os dados amostrais, para homogeneizar o valor do imóvel, assegurando que refletisse o contexto socioeconômico específico. Essa abordagem direta e técnica permite uma avaliação precisa, alinhando o valor do imóvel às características econômicas da região, mediante os elementos amostrais conforme tabela a seguir:

ELEMENTO	ENDEREÇO	RENDA - IBGE
AVALIANDO	Rancho Grande - Tremembé	R$ 4.278,92
1	Jardim Mourisco - Taubaté	R$ 2.188,87
2	Caminho Novo - Tremembé	R$ 3.619,92
3	Bairro dos Guedes - Tremembé	R$ 2.877,01
4	Rua São Cleto - Tremembé	R$ 4.812,14
5	Rua Maria do Carmo Ribeiro Tremembé	R$ 4.138,57

Tabela de Renda por região
Fonte: IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

X. DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O ano de 2023 reuniu condições ideais para a retomada do mercado imobiliário brasileiro. A tendência de queda na taxa de juros e a perda de força da inflação se uniram a um conjunto de mudanças no principal programa habitacional do País, o Minha Casa Minha Vida (MCMV), resultando em um ano recorde em vendas.

De janeiro a dezembro de 2023, o mercado imobiliário registrou um crescimento de 32,6% nas vendas de novos imóveis em comparação com o mesmo período do ano anterior.

Os dados são do indicador Abrainc-Fipe, um levantamento realizado com 20 empresas associadas à Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUIQp.

VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias

Foram 163 mil unidades vendidas no ano passado, valor recorde e 24% maior que o de 2022 – segundo maior volume da série histórica iniciada em 2014. E para este ano, a perspectiva é continuar na tendência de alta.

"Com a atual tendência de queda da taxa de juros, é esperado um aumento nas vendas em 2024, tornando a compra de imóveis para investimento ainda mais atrativa. Além disso, observou-se um incremento de 17% nos preços dos aluguéis, fortalecendo ainda mais a procura por ativos imobiliários", avaliou Luiz França, presidente da Abrainc.

Um dos fatores destacados pelo presidente é a tendência de queda da Selic. A taxa básica de juros está atualmente por volta de 11% ao ano, e pode cair abaixo de um dígito no segundo semestre caso as expectativas do mercado se confirmem.

XI. DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Homogeneização de Dados

	Preço Anunciado	Á. De Terren	Valor das Construções (VEIU)	F. Ofer	Unit/m²	F. Loca	F. Áre	F. Mult. F.	F. To	N/A	N/A	Soma Fato	Unit-m² Homo
4	R$ 3.500.000,00	4.000,00	R$ -	0,900	R$ 787,50	0,890	0,949	1,000	0,800	1,000	1,000	0,639	R$ 502,98
1	R$ 3.000.000,00	9.608,00	R$ -	0,900	R$ 281,02	1,950	1,059	0,909	0,800	1,000	1,000	1,718	R$ 482,78
3	R$ 1.200.000,00	4.185,00	R$ -	0,900	R$ 258,06	1,490	0,954	1,000	0,800	1,000	1,000	1,245	R$ 321,22
5	R$ 1.200.000,00	1.478,00	R$ -	0,900	R$ 730,72	1,030	0,838	1,000	0,800	1,000	1,000	0,668	R$ 488,00
2	R$ 1.912.000,00	4.782,00	R$ -	0,900	R$ 359,85	1,181	0,942	1,000	0,800	1,000	1,000	0,922	R$ 331,93

Média	R$ 483,43		Média	R$ 425,38
Desvio	255,266		Desvio	90,584
Coef. de variação	0,528		oef. de variação	0,213

Média Saneada	R$	425,38
Limite Inferior	R$	297,77
Limite Superior	R$	553,00
Amostras Saneadas		5
Amostras Descartadas		0

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	
	6078,81		R$425,38		1,00		R$ 2.585.800,00

Tabela 01. Tratamento de dados e homogeneização dos elementos amostrais, saneamento da média e cálculo final - Terreno

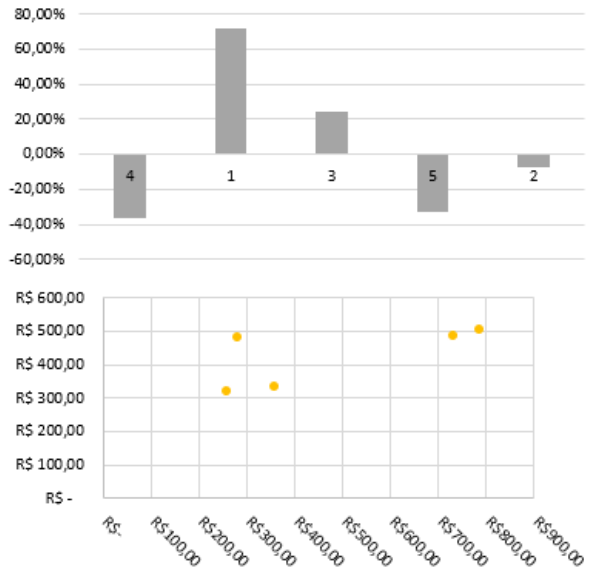
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUIQp.

VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias

Tratamento Estátistico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R$ 297,77
Média Aritmética (p/m²):	R$ 425,38
Limite Superior (p/m²):	R$ 553,00
Média Saneada (p/m²):	R$ 425,38
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	90,58
Coeficiente de Variação:	0,213
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m²):	R$ 69,44
Inferior (p/m²): -16,32%	R$ 355,94
Superior (p/m²): 16,32%	R$ 494,83
Amplitude Total	32,65%

Residual % e Dispersão



Comentários sobre o cálculo

Fator Oferta: IBAPE | Fator Padrão Construtivo: IBAPE | Fator Área: Abunahman | Fator Estado de Conservação: Heidecke | Fator Localização: IBGE

Tabela 02. Tratamento estático e validação das hipóteses dentro intervalo de confiança - Terreno

O valor aqui expresso foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local para o ano de 2024, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Valor do Terreno → R$ 2.585.800,00

XI.I. Especificação da Avaliação

O empenho do referido trabalho, é de atingir os maiores graus de fundamentação e precisão possíveis, dentro dos parâmetros estabelecidos em norma. Logo, informa que os resultados se enquadraram nos níveis de fundamentação e precisão, II e II, como se espera.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUIQp.

VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

Fundamentação do Terreno

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando **Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento**	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados **5**	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado **Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas**	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores **0,50 a 2,00**	2 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos **8 Pontos**
2	Itens Obrigatórios **Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I**
3	Grau de Fundamentação Obtido **Grau II**

Precisão do Terreno

Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido **33%**
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central **40%**
3	Grau de Precisão de Atingido **Grau II**

XII. DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Cálculo das Construções - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (VEIU)

A	Descrição	Área Constr. (m²)**	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Interv.	Vida Útil	Residual %	Coef. Padrão	Coef. Deprec.	CUB R8N	Valor Novo (R$)	Valor (R$ Depreciado
1	Casa Principal	231,32	35	Entre regular e rep	Casa Médio	Med	70	20	2,154	0,660	R$ 1.962,69	R$ 977.900,00	R$ 645.000
2	Depósitos	46,82	35	Entre reparos simp	Galpão Econômico	Mín	60	20	0,518	0,490	R$ 1.962,69	R$ 47.600,00	R$ 23.300
3	Casa do Caseiro	91,57	35	Entre reparos simp	Casa Econômico	Mín	70	20	0,919	0,534	R$ 1.962,69	R$ 165.200,00	R$ 88.200
4	Salão de Festas	343,22	25	Entre regular e rep	Galpão Simples	Máx	60	20	1,268	0,729	R$ 1.962,69	R$ 854.200,00	R$ 623.100
5	Vestiários	49,94	25	Regular	Galpão Simples	Máx	60	20	1,268	0,762	R$ 1.962,69	R$ 124.300,00	R$ 94.600
6	Rancho s/ Churrasqueira	87,90	25	Regular	Galpão Econômico	Med	60	20	0,609	0,762	R$ 1.962,69	R$ 105.100,00	R$ 80.000
7	Rancho c/ Churrasqueira	71,08	25	Entre regular e rep	Galpão Econômico	Med	60	20	0,609	0,729	R$ 1.962,69	R$ 85.000,00	R$ 62.000
8	Piscina*	50,00	25	Regular	-	-	-	-	-	0,687	R$ 1.472,02	R$ 73.600,88	R$ 50.563

*CUB x 0,75 (Índice de "Área Equivalente" determinado em norma)

** Aferição através do Software Google Earth confrontada às informações da Matríc

Valor das Construções para Mercado: R$ 1.666.763,80

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.

VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias

Valor das edificações → R$ 1.666.763,80

Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitoriais

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto	
	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	**2 Pontos**
2	BDI	
	Justificado	**2 Pontos**
3	Depreciação Física	
	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	**2 Pontos**
4	Pontos Obtidos	
	6	

Tabela 7 - Enquadramento segundo grau de fundamentação na utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos	
	Grau II	
2	Itens obrigatórios no grau correspondente	
	1 e 2, no mínimo no grau II	
3	Grau de Precisão de Atingido	
	Grau II	

XIII. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Com base nos resultados obtidos nos Capítulos XI e XII, procede com o cálculo final para determinar o valor de mercado do imóvel;

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias

Valor do Imóvel = R$ 2.585.800,00 + R$ 1.666.763,80

Valor do Imóvel → R$ 4.252.563,80

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUIQp.

Fundamentação do Metodo Evolutivo

Tabela 10 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno **Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo**	**2 Pontos**
2	Estimativa dos custos de reedição **Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo**	**2 Pontos**
3	Fator de comercialização **Justificado**	**2 Pontos**
4	Pontos Obtidos **6**	

Tabela 11 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

1	Pontos Mínimos **Grau II**	
2	Itens obrigatórios no grau correspondente **1 e 2, no mínimo no grau II**	
3	Grau de Precisão de Atingido **Grau II**	

XIV. QUESITOS

Para honrosamente responder a r. determinação do MM Juiz de Direito, de fls. 818/819, bem como responder aos quesitos formulados pelas partes as fls. 911/912 e 949/950, seguem transcrições das perguntas e suas respectivas respostas.

XIV.I. Dos quesitos do Requerente:

1. Por gentileza, descreva as características físicas do imóvel.

R: Queira reportar-se ao Capítulo VII.

2. Por gentileza, descreva o estado de conservação do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.

VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias

R: Queira reportar-se ao Capítulo VII.

3. Qual o padrão de construção do imóvel?

R: Queira reportar-se ao Capítulo VII.

4. Por gentileza, descreva a infraestrutura e utilidade do imóvel.

R: Queira reportar-se aos Capítulos V e VII.

5. Qual o atual uso do imóvel?

R: Residencial.

6. Qual o potencial uso do imóvel, considerado o zoneamento permitido na região (Exemplo: residencial, comercial, misto, etc.)?

R: Conforme Plano Diretor nº 283/2014, as diretrizes do zoneamento em que se insere são: TO (taxa de ocupação para uso residencial) = 70%.
TO (taxa de ocupação para uso não residencial) = 80%.
TP (taxa de permeabilidade) = 10%.

7. O imóvel possui construções e/ou melhorias? Se sim, está regular perante a Prefeitura?

R: Conforme descrito no Capítulo VII, o imóvel constitui-se de construções individualizadas, as quais encontram-se devidamente registradas na matrícula nº 2.165, bem como na Certidão de Dados Cadastrais e Valor Venal do Imóvel.

8. A construção e/ou melhorias constantes no imóvel foram todas averbadas na matrícula?

R: Sim.

9. Há alguma construção irregular no imóvel?

R: Não.

10. Há restrições ambientais no imóvel? Se sim, descrever.

R: Conforme zoneamento municipal, não.

11. Qual o método de avaliação utilizado pela i. Perita?

R: Método Evolutivo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUIQp.

VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias

12. Qual o valor do m² do imóvel?

R: Queira reportar-se aos cálculos apresentados nos Capítulos XI, XII e XII.

13. Qual o valor venal do imóvel?

R: R$ 1.419.654,00

14. Qual o valor de mercado do imóvel?

R: R$ 4.252.563,80.

15. Há algum fato interno ou externo que possa depreciar o valor de mercado do imóvel? Se sim, listar e justificar.

R: Sim, o estado de conservação, associado à sua obsolescência, são aspectos depreciativos que impactam no valor do imóvel.

16. Outras informações e achados que julgue pertinente mencionar.

R: Ciente

XIV.II. Dos quesitos do Requerido:

1. Queira a Sra. Perita descrever o imóvel;

R: Queira reportar-se ao Capítulo VII.

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

R: Método Evolutivo.

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

R: Queira reportar-se ao Apêndice I deste Laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUIQp.

VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias

4. Qual o valor por metro quadrado do imóvel, considerando sua testada, localização e Topografia? Justifique.

R: Queira reportar-se aos cálculos apresentados nos Capítulos XI, XII e XII.

5. Qual a área total do imóvel?

R: Conforme dados de matrícula, o imóvel contém 6.078,81m² de área de terreno e 971,85m² de área construída.

6. Qual o valor comparativo com os demais imóveis do local, considerando como "área para incorporação imobiliária"?

R: Quesito impertinente, considerando o método de avaliação adotado.

7. Queira a Sra. Perita informar se o imóvel se encontra em zona urbana, suburbana ou rural. O imóvel se situa em uma área bem localizada? Rua com ou sem saída?

R: O imóvel se insere em Macrozona Urbana, mais especificamente na ZONA MISTA DE ADENSAMENTO SECUNDÁRIO - ZMAS*, o qual está localizado na Rua Três, 268 – Bairro Rancho Grande, Tremembé – SP, reconhecida como uma via Cul-de-sac.

8. Queira a Sra. Perita informar qual o valor de mercado atual do imóvel para fins de venda, considerando áreas similares para incorporação imobiliária.

R: R$ 4.252.563,80. Reitera que dado as especificidades do objeto, o método adotado dispensa comparação de imóveis "similares".

9. Queira a Sra. Perita informar se o imóvel por ter localização limítrofe está mais próximo de qual centro urbano, Taubaté ou Tremembé?

R: O imóvel encontra-se a 4,6km do centro da cidade de Tremembé e a 4,5km do centro da cidade de Taubaté.

10. Queira a Sra. Perita informar os comparativos com áreas de características semelhantes e que seja considerado na precificação o VGV (Volume Geral de Vendas de Lançamento Imobiliário)?

R: Os dados amostrais utilizados no modelo, são exclusivamente para se determinar o valor do terreno, sem benfeitorias. Já o fator elegido por essa Perita para ponderar suas localizações, analisa a "renda per capita", a partir da utilizando de dados do IBGE, pois

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUIQp.

para a região, este se demonstrou mais confiável que a VGV, que depende de recorrentes atualizações.

11. Queira a Sra. Perita informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?

R: Não.

12. Quanto ao bem imóvel, quais as condições estruturais e as necessidades de reforma?

R: Queira reportar-se ao Capítulo VII.

13. Há benfeitorias no imóvel? Quais? Justificar.

R: Queira reportar-se ao Capítulo VII.

14. Quais são as fontes de dados e os documentos utilizados pelo perito para embasar os seus cálculos e conclusões?

R: As fontes de dados para embasar os cálculos foram: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo: Norma Brasileira – NBR 14.653-2; IBAPE-SP, Eng. e escritor Sérgio Antônio Abunahman, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística: IBGE, e Método de Depreciação de Ross-Heidecke.

15. Queira a Sra. Perita prestar esclarecimentos e informações pertinentes que julgar necessárias.

R: Ciente

XV. CONCLUSÃO

Este Laudo de Avaliação fundamenta-se na análise visual realizada *in loco* durante procedimento de vistoria de um imóvel residencial, contendo 971,85m² de área construída, localizado na Rua Três, 268 – Bairro Rancho Grande, Tremembé – SP, inclusive da matrícula e de outros documentos constantes nos autos.

Além das referidas análises, realizou pesquisa mercadológica, com base em terrenos contendo natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Evolutivo, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.

VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias

meio de fatores de homogeneização, e fundamentados nos elementos e condições consignados neste Laudo de Avaliação, adicionado ao custo médio referente às construções edificadas, bem como os custos associados a eventuais reformas e melhoramentos subsequentemente efetuados.

Finaliza atribuindo ao imóvel avaliando, o valor de **R$ 4.252.563,80 (quatro milhões, duzentos e cinquenta e dois mil, quinhentos e sessenta e três reais e oitenta centavos)**, válidos para o mês de maio de 2024 – obtendo Graus de Fundamentação II e Precisão II em atendimento ao que diz a NBR 14.653-2.

Honrada com esta nomeação, coloca-se esta perita à disposição do juízo e de Vossa Excelência, para eventuais novas nomeações.

Taubaté, 17 de maio de 2024

ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS
ARQUITETA | PERITA JUDICIAL
Membro Titular do IBAPE-SP: nº 2210
CAU-SP: 80645-5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUIQp.

VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

Apêndice

CEA | Centro Empresarial Aquarius – Sala 1207 A
São José dos Campos - SP
Contatos: (12) 3322 6286 | (12) 98179 2900
contato@vieiramascarenhas.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUlQp.

VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias

APÊNDICE I

ELEMENTOS AMOSTRAIS – TERRENO

Elemento Comparativo 1						1
Endereço:	Jardim Mourisco					
Bairro:	Jardim Mourisco	Cidade:	Taubaté		UF:	SP
Informante:	IMOBILIARIA DANELLI LTDA - EPP | (12) 3632-4077					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	9608,00	Uso:	Comercial	Profundidade	-	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes	Sim	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superficie:	Seco	
Preço Anunciado:	R$ 3.000.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação	Oferta	Unitário/m²:	R$ 281,02	Data Amost.:	16/05/2024	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-mourisco-bairros-taubate-9608m2-venda-RS3000000-id-2634434796/					



Elemento Comparativo 2						2
Endereço:	Caminho Novo					
Bairro:	Caminho Novo	Cidade:	Tremembé		UF:	SP
Informante:	NOVA FREITAS IMOVEIS LTDA - EPP | (12) 92001-5476					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Acima do nível da Rua até 2,00 m	Testada:	-	
Área do Terreno:	4782,00	Uso:	Comercial	Profundidade	-	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superficie:	Seco	
Preço Anunciado:	R$ 1.912.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação	Oferta	Unitário/m²:	R$ 359,85	Data Amost.:	14/05/2024	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-caminho-novo-bairros-tremembe-4782m2-venda-RS1912000-id-2566276420/					



Elemento Comparativo 3						3
Endereço:	Bairro dos Guedes					
Bairro:	Bairro dos Guedes	Cidade:	Tremembé		UF:	SP
Informante:	MARCIO SANTOS IMÓVEIS | (12) 99794-1390					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	4185,00	Uso:	Comercial	Profundidade	-	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superficie:	Seco	
Preço Anunciado:	R$ 1.200.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação	Oferta	Unitário/m²:	R$ 258,06	Data Amost.:	14/05/2024	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bairro-dos-guedes-bairros-tremembe-4185m2-venda-RS1200000-id-2696247318/					



Elemento Comparativo 4						4
Endereço:	Rua São Cleto - Tremembé					
Bairro:	Vila Irmãos Arnoni	Cidade:	Tremembé		UF:	SP
Informante:	Lopes One | (11) 93800-0040					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	4000,00	Uso:	Comercial	Profundidade	-	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superficie:	Seco	
Preço Anunciado:	R$ 3.500.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação	Oferta	Unitário/m²:	R$ 787,50	Data Amost.:	14/05/2024	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tremembe-zona-norte-sao-paulo-4000m2-venda-RS3500000-id-2648100042/					



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUIQp.

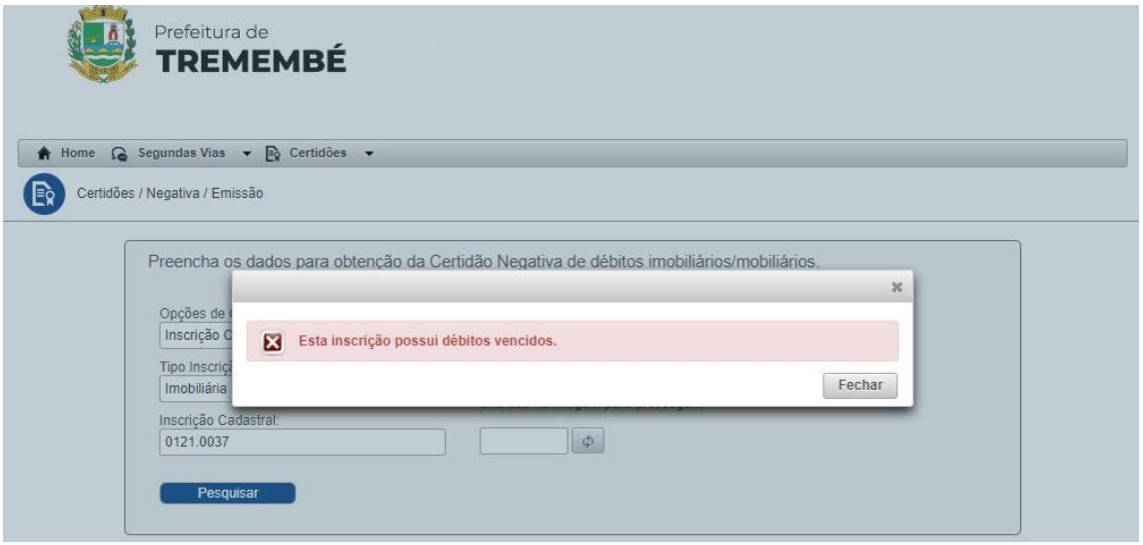
VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias

Elemento Comparativo 5						5
Endereço:	Rua Maria do Carmo Ribeiro					
Bairro:	Caminho Novo		Cidade:	Tremembé	UF:	SP
Informante:	Grothe & Lima Imóveis | (12) 99743-3322					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	1478,00	Uso:	Comercial	Profundidade	-	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superficie:	Seco	
Preço Anunciado:	R$ 1.200.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação	Oferta	Unitário/m²:	R$ 730,72	Data Amost.:	14/05/2024	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-caminho-novo-bairros-tremembe-1478m2-venda-R$1200000-id-2657268171/					



APÊNDICE II

CONSULTA ON-LINE DE DÉBITOS NA PREFEITURA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 16:16 , sob o número WTBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código IV1OUIQp.

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ

Estado de São Paulo

SECRETARIA DE FINANÇAS - SETOR DE LANÇADORIA I

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL

Nº: 21744/2024

SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição: 0121.0037
Proprietário: CARLOS EDUARDO DA COSTA NEVES (ESPOLIO)
Promissário:
Endereço: RUA ANTONIO ELOISIO FLAVIO, 268
Complemento: AREA A
Lote: PARTE LOTES 01/02 **Quadra:** E
Bairro: BAIRRO DO RANCHO GRANDE **Cidade:** TREMEMBE
Loteamento: . **CEP:** 12125-412 **UF:** SP

VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2024

Terreno:	R$ 365.047,00	**Área do Terreno:**	6.078,81
Construção:	R$ 1.054.607,00	**Área Construída:**	971,85
Valor Venal Excedente:	R$ 0,00	**Testada Principal:**	93,37
Valor Venal Total:	R$ 1.419.654,00	**Área Global:**	0,00

A Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Tremembé, Estado de São Paulo, CERTIFICA que na presente data o imóvel citado registra o VALOR VENAL que segue acima:

Certidão emitida às 15:45:25 horas do dia 09/05/2024 (hora e data de Brasília).

Código de controle da certidão: AA0F.9B28.7FE7.3AA6

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na opção Valor Venal \ Confirmação de Autenticidade

Certidão Emitida Gratuitamente - Válida até 31/12/2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA FLAVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2024 às 10:16 , sob o número WFBT24701029904
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029539-67.2009.8.26.0625 e código rjXwsgZt.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 4.252.563,80
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Maio/2024 a Outubro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	883 dias	1,114555
Percentual correspondente	883 dias	11,455463 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 4.739.714,68
Sub Total	(=)	R$ 4.739.714,68
Valor total	**(=)**	**R$ 4.739.714,68**

Retornar Imprimir