

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo: 0000532-68.2025.8.26.0625

Ação: Cumprimento de Sentença

Exequente: Espólio de Helena Francisca Nunes de Faria

Executados: Andrea da Silva Matta e Carlos Eduardo da Matta

Imóvel Avaliando: Rua João Alexandre de Almeida Guilherme, nº 151, Chácara
Campestre, Taubaté/SP

Registro: Matrícula nº 159.063 - Registro de Imóveis de Taubaté/SP

Inscrição Municipal: 7.3.003.042.001

Link para o tour virtual: <https://fontesblaskevicz.com.br/laudos/chacara-campestre-taubate/>

Senha: 682025

Sumário

1.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2.	FINALIDADE.....	3
3.	VISTORIA	4
4.	TOUR VIRTUAL	4
5.	DOCUMENTAÇÃO	4
6.	LOCALIZAÇÃO	6
7.	CONTEXTO URBANO	12
8.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	13
9.	DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO	56
10.	METODOLOGIA UTILIZADA.....	57
11.	AVALIAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	58
12.	AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	59
13.	FATOR DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA	60
14.	VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	63
15.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	63
16.	RESPOSTA AOS QUESITOS DE FLS. 196/197.....	64
17.	CONCLUSÃO	66

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em 29/01/2025, foi iniciado o Cumprimento de Sentença pelo Espólio de Helena Francisca Nunes de Faria (“Exequente”) contra Andrea da Silva Matta e Carlos Eduardo da Matta (“Executados”), visando o recebimento de R\$ 164.191,59.

A r. decisão de fls. 67/68¹, deferiu a penhora sobre os direitos do imóvel situado na Rua João Alexandre de Almeida Guilherme, n° 151, Chácara Campestre, Taubaté/SP, inscrito na matrícula n° 159.063 do Registro de Imóveis de Taubaté/SP (“Imóvel Avaliando”), sendo este signatário nomeado para proceder à avaliação do imóvel e, especialmente, dos direitos contratuais penhorados, com a consideração do débito não satisfeito, para fins de futura alienação judicial.

2. FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do imóvel e dos direitos contratuais penhorados incidentes sobre o bem, considerando as particularidades do caso concreto e o débito não satisfeito, para fins de alienação judicial, seja por adjudicação à parte Exequente ou por arrematação por terceiros. Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º² da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006, e 1.066, de 22 de novembro de 2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

¹ “II Posto isso, DEFIRO a penhora de todos os direitos que os devedores titularizam no próprio contrato que celebraram com a credora (fls.34/37 dos autos principais), tendo como objeto o imóvel (ou direitos) da matrícula n. 159.063 do CRI local.” (...) Para a avaliação do imóvel e, em especial, desses direitos contratuais agora penhorados, com a consideração, inclusive, do débito que não foi satisfeito pelos devedores, nomeio perito o SR. RAFAEL FONTES BLASKEVICZ (pericias.rafael@gmail.com), sendo evidente a necessidade de conhecimentos técnicos específicos em função de todos os fatores envolvidos, arbitrando-lhe honorários de R\$2.147,16 (dois mil, centos e quarenta e sete reais e dezesseis centavos) (58 Ufesp’s) na forma da Resolução TJSP n. 910/2023 (Comunicado Conjunto n. 258/2024).”

² “Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.”

3. VISTORIA

Em cumprimento ao disposto no artigo 474 do CPC, a vistoria do Imóvel Avaliando foi agendada e realizada no dia 08/12/2025, com início às 16h30min e término às 16h46min, conforme ata de vistoria **(Anexo 1)**.

4. TOUR VIRTUAL

Além da vistoria presencial, foi realizado um vídeo do Imóvel Avaliando que está disponível como um *tour virtual*, que pode ser acessado por meio do link: <https://fontesblaskevicz.com.br/laudos/chacara-campestre-taubate/>, utilizando a senha 682025.

5. DOCUMENTAÇÃO

A presente avaliação foi embasada na matrícula do Imóvel Avaliando nº 159.063, registrada perante o Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté/SP. Trata-se de lote de terreno nº 73 da quadra B, integrante do imóvel denominado Chácara Campestre, situado no bairro de São Gonçalo, nesta cidade, com frente para a Rua João Alexandre de Almeida Guilherme, conforme descrição registral a seguir:

fls. 63
Registro de Imóveis
Taubaté
Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté

<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1202793C30418931WVH3KY20E

RTIFICADO, a pedido da parte interessada, que revendo nesta Serventia Extrajudicial o Livro 2 -
SISTRO GERAL, nele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

Comarca de Taubaté do de São Paulo	MATRÍCULA Nº	159.063	FICHA	01	Taubaté	30	de	outubro	de	2020
	LOTE DE TERRENO nº 73 da quadra B, do imóvel denominado CHÁCARA CAMPESTRE, situado no bairro do São Gonçalo, nesta cidade, com frente para a RUA 03 onde mede 19,00m em linha reta, segue por mais 50,00m em linha reta, confrontando como lote nº 72, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, segue por mais 22,00m em linha reta, confrontando com os lotes nºs 88 e 89, nos fundos de quem da rua olha para o imóvel, segue por mais 50,00m em linha reta, confrontando com o lote nº 74, do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, encerrando uma área de 1.024,53m², cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob nº 7.3.003.042.001.									

De acordo com a matrícula, o terreno possui área total de 1.024,53 m², medindo 19,00 metros de frente, 50,00 metros do lado direito, 50,00 metros do lado esquerdo e 22,00 metros nos fundos, confrontando, respectivamente, com o lote nº 72, os lotes nºs 88 e 89, o lote nº 74 e área pertencente à Prefeitura Municipal, estando o imóvel devidamente cadastrado junto ao Município sob a inscrição nº 7.3.003.042.001, conforme transcrição constante do registro imobiliário.

Em consulta aos dados cadastrais municipais constantes da Ficha Cadastral do Imóvel – Simplificada, expedida pela Prefeitura Municipal de Taubaté, referente ao exercício de 2025, verificou-se que o imóvel encontra-se regularmente inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob a mesma inscrição nº 7.3.003.042.001, localizado na Rua João Alexandre de Almeida Guilherme, nº 151, bairro Chácara Campestre, Taubaté/SP, conforme documento a seguir:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ

fls. 185

Ficha Cadastral do Imóvel - Simplificada					
Inscrição: 7.3.003.042.001					
Nº CADASTRO 133445	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 7.3.003.042.001	ÚLT. ATUALIZAÇÃO 19/12/2023 00:00	MATRÍCULA 159.063	ISENTO/IMUNE NÃO	DATA INATIVAÇÃO
PROPRIETÁRIO ANDREA DA SILVA DA MATTA					
RESPONSÁVEIS					
ENDEREÇO DO IMÓVEL 9 JOAO ALEXANDRE DE ALMEIDA GUILHERME, R			Nº 00151	CEP 12093-525	COMPLEMENTO REG. FUND. - CHAC. CAMPESTRE
LOTEAMENTO 132 - CAMPESTRE, CHACARA	BAIRRO BARREIRO	LOTE 73	QUADRA B	FRACIONADO NÃO	COMPLEMENTO
ÁREA CONSTRUÍDA 262,87		TIPOLOGIA PREDIOS RESIDENCIAIS		CLASSIFICAÇÃO BOM	INTERFERÊNCIA
ÁREA DO TERRENO 1.024,00	FRENTE 19,00	FUNDOS 22,00	LADO DIREITO 50,00	LADO ESQUERDO 50,00	VALOR VENAL TOTAL 420.881,63

Consta da referida ficha cadastral que o imóvel possui área territorial de 1.024,53 m² e área construída lançada de 262,87 m², classificada como uso residencial, tipologia “prédios residenciais”, com estado de conservação cadastral indicado como “bom”, além de valor venal total lançado de R\$ 420.881,63, para fins exclusivamente fiscais.

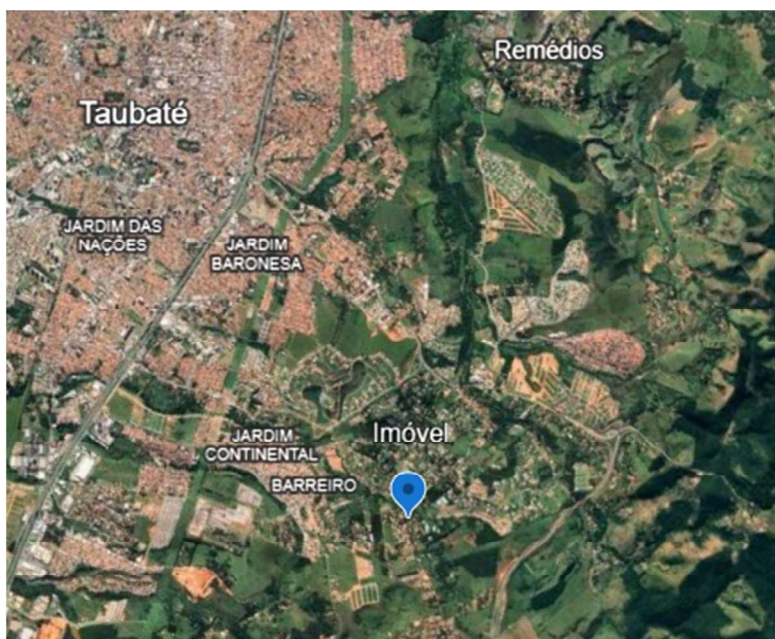
Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

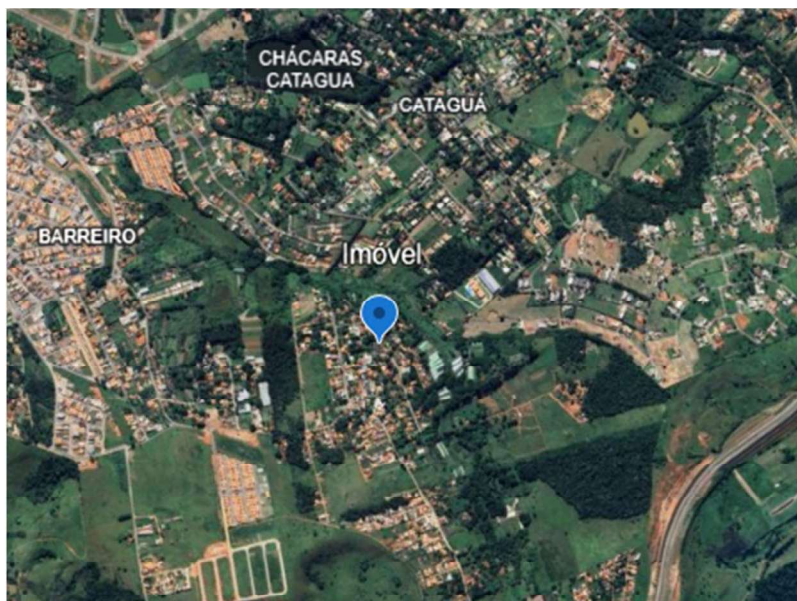
www.fontesblaskevicz.com.br

6. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel Avaliando está situado Rua João Alexandre de Almeida Guilherme, nº 151, Chácara Campestre, Taubaté/SP, latitude 23°04'31"S, longitude 45°34'16"W, conforme mapas a seguir:



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Maps

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

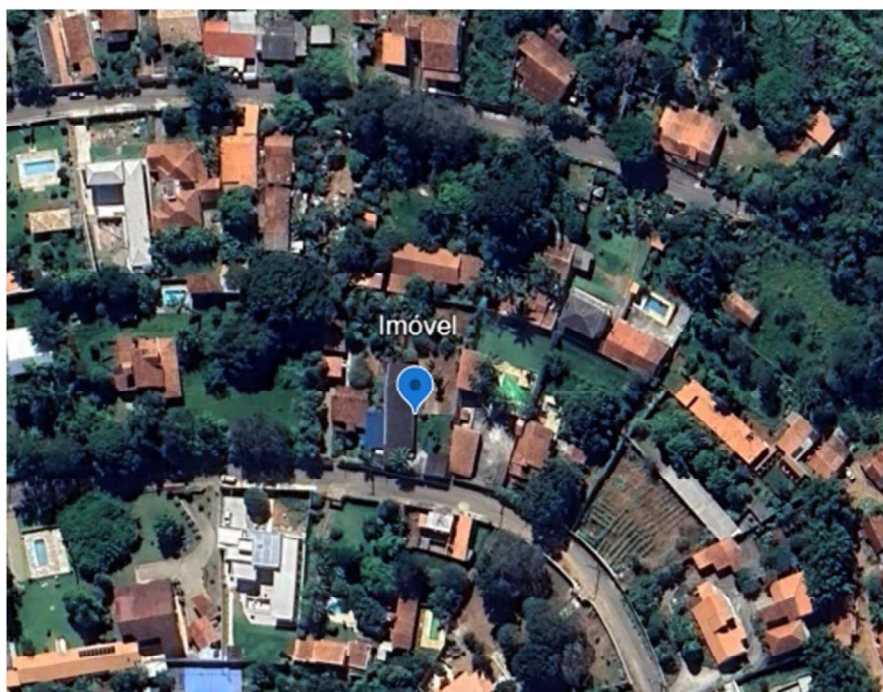
www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 1: Fachada do Imóvel Avaliando



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 2: identificação do numeral 151

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 3: vista da Rua João Alexandre de Almeida Guilherme – Imóvel Avaliando à esquerda



Figura 4: vista da Rua João Alexandre de Almeida Guilherme – Imóvel Avaliando à direita



7. CONTEXTO URBANO

O Imóvel Avaliando está localizado no Município de Taubaté, na Região do Vale do Paraíba do Estado de São Paulo, com uma população estimada de 320.820 habitantes.

Sua história remonta ao período colonial, quando foi fundada em 5 de dezembro de 1645, tornando-se uma das cidades mais antigas do país. Originalmente, a região era habitada por povos indígenas, mas com a chegada dos colonizadores portugueses, a cidade começou a se desenvolver como um importante centro econômico e cultural.

O nome "Taubaté" tem origens indígenas e é derivado da palavra "Taubaté", que na língua tupi-guarani significa "rio das muitas conchas" ou "rio das tainhas". Isso faz referência ao Rio Paraíba do Sul, que atravessa a cidade e que era rico em conchas e peixes na época da fundação.

Taubaté teve um papel significativo na economia brasileira ao longo dos anos. Durante o período colonial, a cidade se destacou pela produção de açúcar e, posteriormente, pelo cultivo de café. No século XIX, com a expansão das ferrovias, a cidade se tornou um importante polo industrial e comercial. Atualmente, Taubaté é conhecida por sua diversidade econômica, incluindo setores como indústria, comércio, educação e serviços.

A cidade também possui um rico patrimônio cultural, sendo conhecida por ter sido o local de nascimento do escritor Monteiro Lobato, autor das famosas histórias infantis de "Sítio do Picapau Amarelo". Além disso, Taubaté abriga diversas instituições educacionais e culturais, contribuindo para o desenvolvimento intelectual da região. Existem diversos pontos de interesse em Taubaté, tais como: Museu Monteiro Lobato, Catedral de São Francisco das Chagas, Estação Ferroviária e Parque do Itaim.

No que se refere ao entorno imediato, o Imóvel Avaliando está inserido em região de ocupação predominantemente residencial de baixa densidade, caracterizada por lotes de maiores dimensões, superiores ao padrão urbano convencional, com edificações residenciais isoladas, não se tratando de área rural, sítio ou chácara de uso agrícola, mas de zona urbana com características extensivas de ocupação.

A via onde se localiza o imóvel é pavimentada, contando com rede pública de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e coleta regular de lixo. A região não apresenta adensamento comercial significativo, sendo os serviços e comércios de maior porte acessados em áreas mais centrais do município, por meio da malha viária urbana.

O padrão de ocupação do bairro confere caráter residencial tranquilo, com menor fluxo de veículos e ausência de uso industrial ou comercial intensivo, o que é compatível com a tipologia do Imóvel Avaliando e com os demais imóveis existentes em seu entorno.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel Avaliando trata-se de uma edificação de uso residencial, situada na Rua João Alexandre de Almeida Guilherme, nº 151, Lote nº 73 da Quadra B, no loteamento denominado Chácara Campestre, Município de Taubaté/SP, conforme matrícula nº 159.063 do Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

O imóvel encontra-se implantado em terreno urbano de formato retangular, com área total de 1.024,53 m², possuindo 19,00 metros de frente, 22,00 metros nos fundos e 50,00 metros em cada uma das laterais, conforme descrição constante da matrícula imobiliária.

Segundo a Certidão de Construção nº 2.930/09/2022 – A.C.T., expedida pela Prefeitura Municipal de Taubaté (**Anexo 2**), o imóvel possui **área construída total de 262,87m²**, cadastrada para fins tributários sob o B.C. nº 7.3.003.042.001, sendo composta pelas seguintes tipologias construtivas.

A edificação principal corresponde à casa residencial, de padrão construtivo classificado pela municipalidade como “Prédio Tipo Residencial – Classificação Bom”, constituída por estrutura convencional em alvenaria, cobertura em telhas cerâmicas e acabamento compatível com uso residencial permanente. Internamente, a residência apresenta a seguinte distribuição funcional: sala de estar; corredor de circulação; três dormitórios, sendo uma suíte; três banheiros no total; cozinha; e área de serviço.

O imóvel conta ainda com varanda coberta, classificada na certidão municipal como abrigo desmontável, com área de 67,40m², anexa à edificação principal, utilizada como espaço de convivência e apoio à residência, com cobertura leve e estrutura compatível com a tipologia declarada.

Complementarmente, há garagem coberta, também classificada como abrigo desmontável, com área de 32,70m², destinada ao abrigo de veículos, implantada no mesmo lote, com características construtivas distintas da edificação principal.

Na vistoria realizada, observou-se que o imóvel apresenta padrão construtivo simples, com idade aparente estimada em aproximadamente 15 (quinze) anos. Foram constatados sinais de desgaste, fissuras superficiais, manchas de umidade e marcas de infiltração em alguns trechos, compatíveis com o tempo de uso.

Diante das características observadas, o estado de conservação do imóvel é classificado como “D – entre regular e necessitando de reparos simples”, nos termos da Tabela de Ross-Heidecke, uma vez que o estado geral pode ser recuperado com pintura interna e externa, bem como com reparos em fissuras e trincas superficiais, sem indícios de comprometimento estrutural, com revisão do sistema hidráulico e elétrico:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Para melhor visualização do Imóvel Avaliando, segue abaixo relatório fotográfico:

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária

Figura 5: vista da casa



Figura 6: vista da casa



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 7: garagem coberta

Figura 8: varanda - cobertura em telha

Figura 9: varanda - piso em cerâmica simples



Figura 10: sala de estar - piso em cerâmica simples

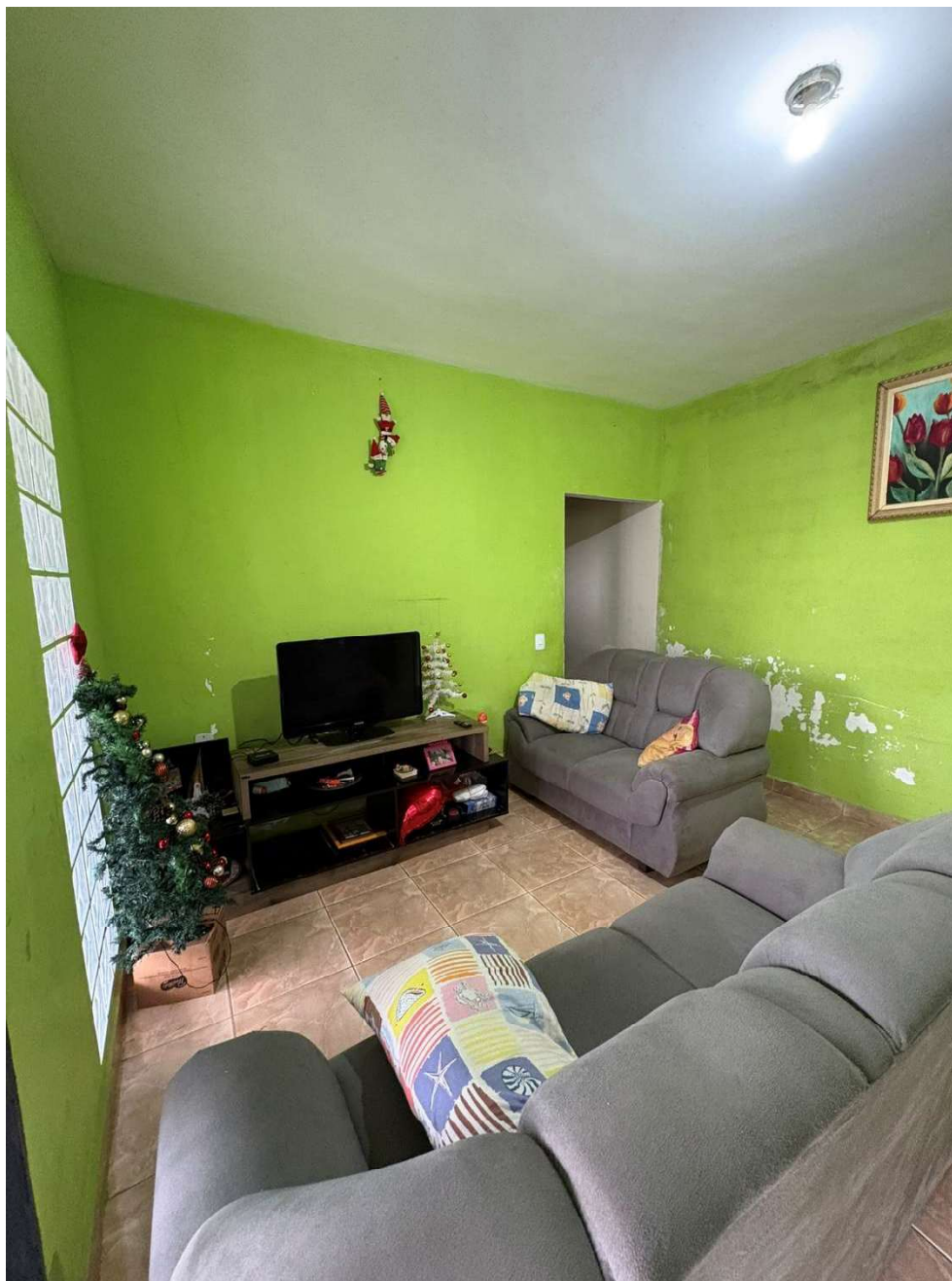


Figura 11: sala de estar - parede desgastada – marca de infiltração na parte superior

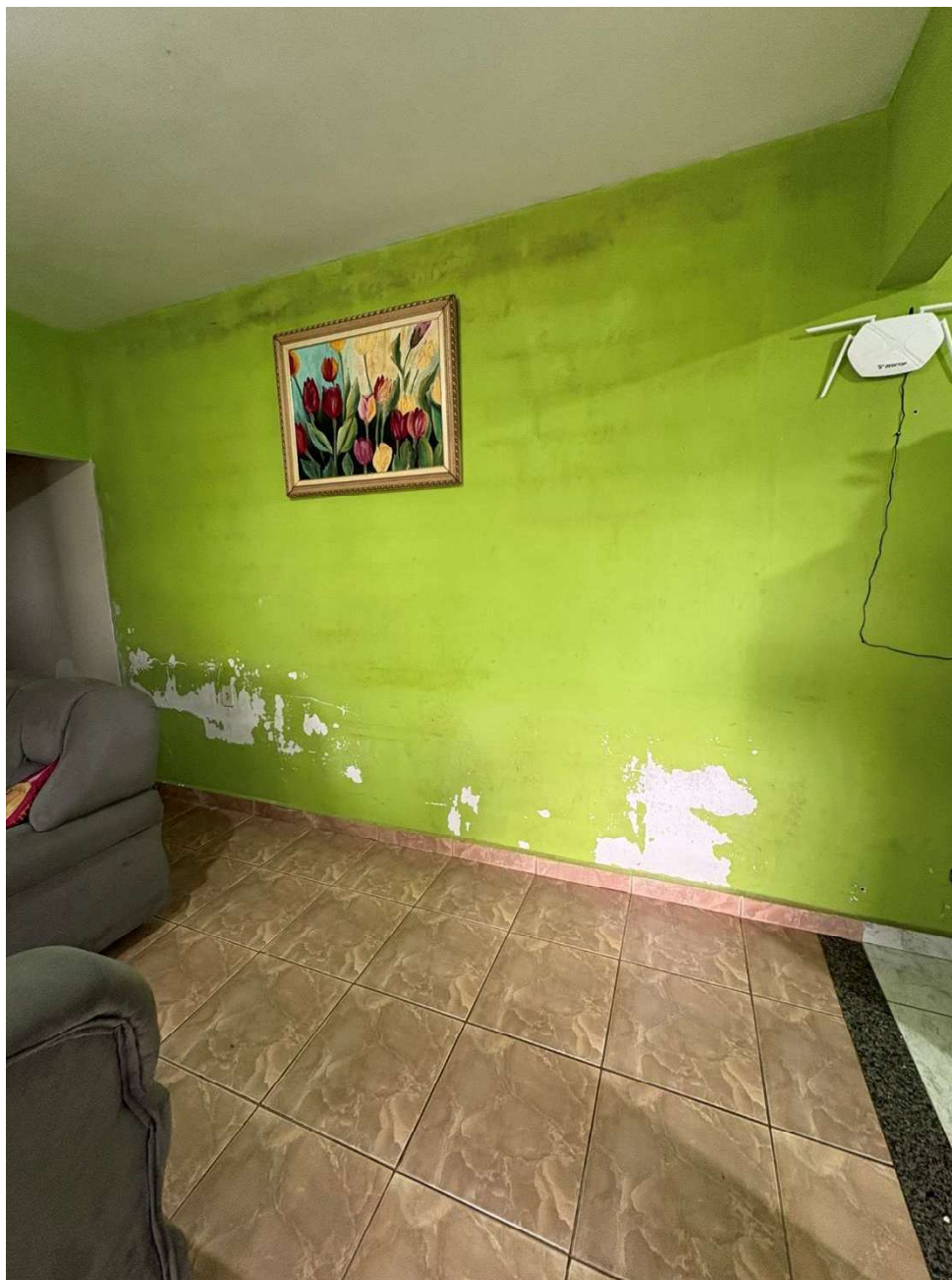


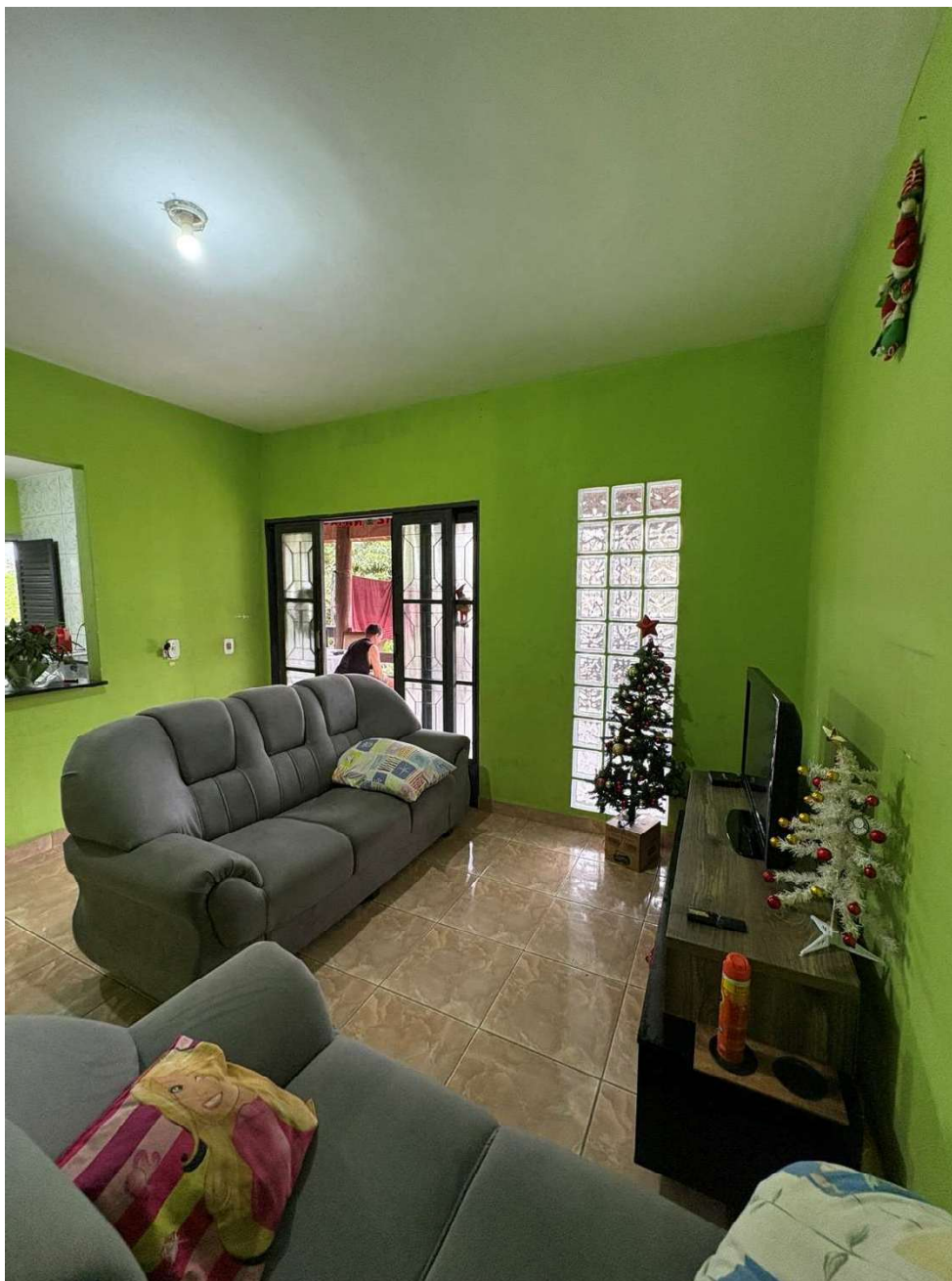
Figura 12: sala de estar

Figura 13: banheiro – piso e paredes em cerâmica simples



Figura 14: banheiro - teto com marca aparente de umidade



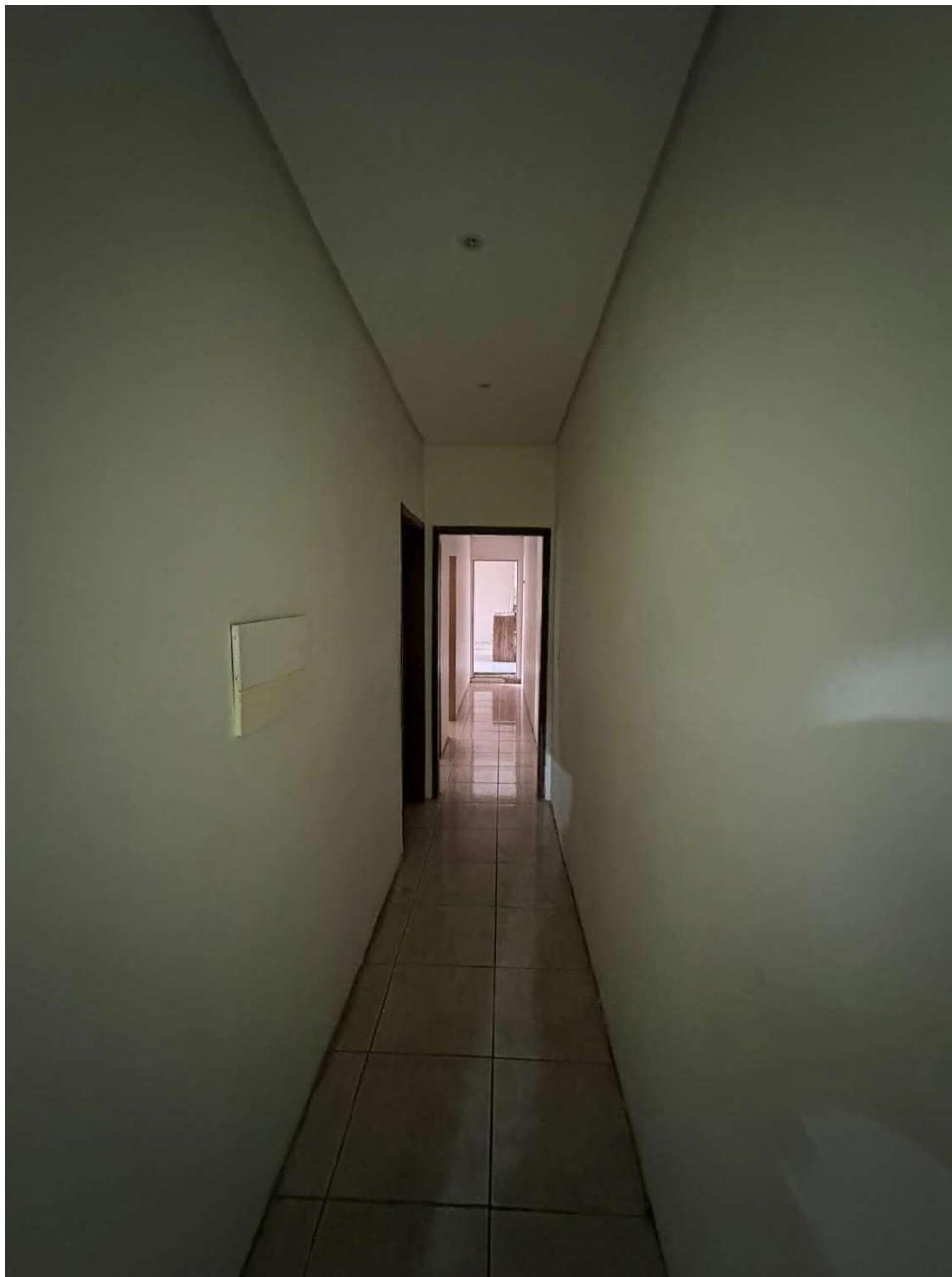
Figura 15: corredor de circulação

Figura 16: dormitório 01 – piso em cerâmica simples



Figura 17: dormitório 01



Figura 18: banheiro – piso e paredes em cerâmica simples



Figura 19: teto do banheiro

Figura 20: corredor de circulação

Figura 21: dormitório 02 – piso em cerâmica simples



Figura 22: dormitório 02



Figura 23: dormitório 02



Figura 24: dormitório 03 – suíte – piso em cerâmica simples

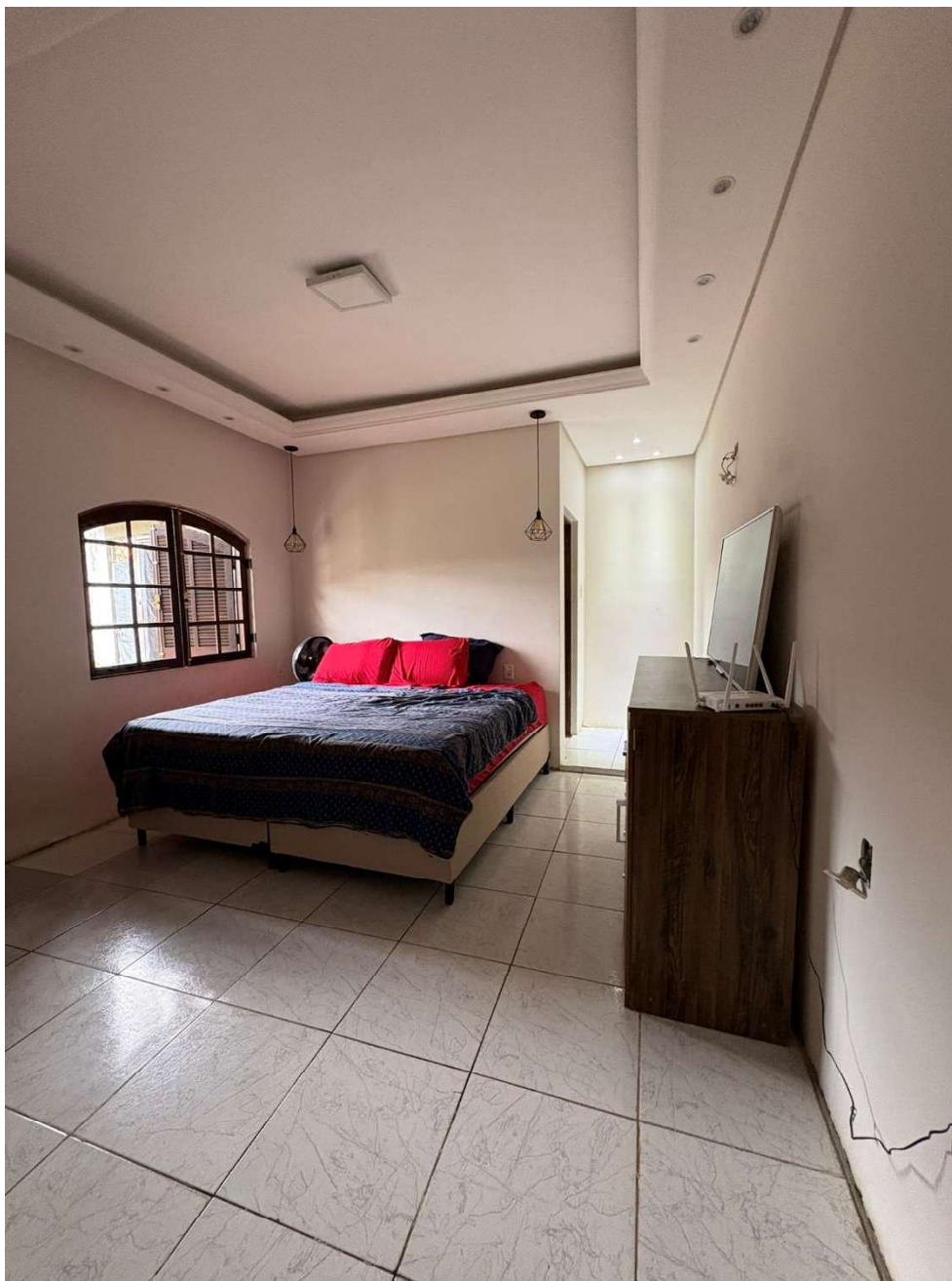


Figura 25: dormitório 03 – suíte

Figura 26: dormitório 03 – suíte – piso irregular



Figura 27: dormitório 03 – suíte - piso irregular



Figura 28: dormitório 03 – suíte – banheiro

Figura 29: dormitório 03 - suíte - teto do banheiro



Figura 30: dormitório 03 - suíte

Figura 31: cozinha - piso e parede em cerâmica simples



Figura 32: cozinha



Figura 33: cozinha



Figura 34: cozinha



Figura 35: área de serviço



Figura 36: área de serviço



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 37: porão - escritório



Figura 38: porão - escritório



Figura 39: banheiro

Figura 40: área externa



Figura 41: área externa

Figura 42: área externa



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 43: área externa

Figura 44: escada de acesso à varanda

Figura 45: vista da área externa



9. DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista.

Não menos importante, a avaliação não é uma ciência exata e por esse motivo não se ajusta às regras próprias destas, ainda que reproduzindo em sala (ou laboratório) as mesmas condições, o que se têm observado em campo não sempre se chegam às mesmas conclusões. Trata-se basicamente de um juízo de valor sobre um determinado bem que poderá variar caso se modifiquem as condições que o rodeiam ou, também, com o transcurso do tempo.

Sobre o tema, oportuno apresentar que: *“A avaliação serve, em definitivo, para formular um juízo de valor sobre feitos presentes ou passados, sobre a base do princípio de permanência das condições assumidas no momento a que se refere à avaliação e elencando adequadamente as magnitudes técnicas e econômicas.”*³

Em diversas bibliografias⁴ apresentam-se diversos tipos de valores, às vezes de forma exaustiva. Na realidade, pode-se falar de dois grandes grupos de valores: o valor de mercado e os restantes, havendo muitas vezes estes como referência meditada. A NBR 14.653-1, define que: **“3.44 valor de mercado: *Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*”**

³ “Ruiz, 1986. Normas Internacionais de Avaliação. 7ª ed. 2005)

⁴ “Fernández, S. (1988); Roca, J. (1987); McMichael (1946); IVSC – Conselho Internacional de Normas de Avaliação (2005), entre outros.

Por divagações, às vezes fictícias e interessadas é que se originou o conceito de valor de mercado, em certas ocasiões já se denominou “real valor de mercado”, que faz referência parcial a sentença número 209/2000, editada pelo Tribunal Superior de Justiça de Castilla – La Mancha: *“Como não existe nem sentido jurídico e nem técnico do vocábulo ‘real’ onde refere-se ao sentido usual, entendo por ‘real’ existente, o verdadeiro, esta é a estimação econômica o preço verdadeiro, não ilusório. E o caminho lógico para estabelecer o valor real, como expressão do preço normal e verdadeiro que se presume ocultado, sendo o preço normal de mercado, único termo referência possível. Por eles em sua sentença de 1/12/1993 declarou que o verdadeiro valor de um vem é o preço que está disposto mercado a pagar por ele, sendo este também seu valor real”*.

10. METODOLOGIA UTILIZADA

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “método evolutivo”. A composição do valor total do imóvel é obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno adicionado ao custo de reedição das benfeitorias devidamente depreciado, ou seja:

$V_i = (V_t + C_b)$, onde:

V_i = Valor total do imóvel

V_t = Valor do terreno

C_b = Valor das benfeitorias

Para a avaliação do terreno foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, preconizado pela NBR 14.653-2 da ABNT, através da inferência estatística. A avaliação das benfeitorias será realizada pelo custo de reedição, que é o resultado do custo de reprodução subtraída a parcela relativa à depreciação do imóvel, através do estudo de valores de edificação de imóveis urbanos.

11. AVALIAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o método comparativo direto de dados de mercado, preconizado preferencialmente no item 8.1.1, da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao Imóvel Avaliando, totalizando 06 (seis) elementos de terreno, pesquisadas junto a empresas do ramo imobiliário e na região avalianda do tipo “oferta” (**Anexo 3**).

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna-se necessário a aplicação de um redutor para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta, motivo pelo qual foi aplicado um redutor (fator de oferta) de 5% (cinco por cento) aos preços do tipo oferta. Com as pesquisas de elementos estabelecidas, foram realizados os cálculos do valor médio praticado na região e chegou-se a um valor unitário de R\$ 255,19. Para a avaliação do terreno em questão aplica-se a equação:

$V_t = V_u \times A_u$, onde:

V_t = Valor do terreno

V_u = Valor unitário: R\$ 255,19

A_t = Área do terreno: 1.024,00m²

ou seja: $V_t = \text{R\$ } 255,19/\text{m}^2 \times 1.024,00\text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 261.323,26$

Com isso, temos que o valor de mercado (arredondado) do terreno importa em **R\$ 261.500,00** (duzentos e sessenta e um mil e quinhentos reais) em **dezembro de 2025**.

12. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

A construção será avaliada pelo estudo valores de edificações de imóveis urbanos, através da seguinte fórmula de cálculo:

$V_c = V_{uc} \times A_c \times F_{oc}$, onde:

V_c = Valor da construção

V_{uc} = Valor unitário da construção

A_c = Área construída

F_{oc} = Fator de depreciação física

Os coeficientes da tabela do estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, multiplicados pelo CUB (Custo Unitário Básico) - R8N do Sinduscon/SP que é de **R\$ 2.009,72/m²**, fornecem o valor unitário da construção para cada edificação existente no Imóvel Avaliando.

A edificação principal de uso residencial, correspondente à casa, foi classificada como 2.5. Padrão Simples, adotando o valor mínimo de médio, dentro do intervalo de valores da:

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

Portanto, o valor unitário da construção da casa:

$V_{unitário} = R\$ 2.009,72 \times 1,251$

$V_{unitário} = R\$ 2.514,15$

A varanda e a garagem, identificadas na Certidão de Construção como abrigo desmontável, com área de 67,40m² e de 32,70m², foram classificadas como Cobertura – Padrão Simples, adotando o valor médio dentro do intervalo de valores:

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213

Portanto, o valor unitário da construção da casa:

$$V_{\text{unitário}} = R\$ 2.009,72 \times 0,142$$

$$V_{\text{unitário}} = R\$ 285,38$$

13. FATOR DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA

A avaliação do imóvel deve considerar sua depreciação física em função da idade, estado de conservação e padrão construtivo. Para isso, utilizamos o método Ross-Heidecke, que correlaciona a vida útil referencial do imóvel ao seu estado de conservação, conforme as tabelas técnicas aplicáveis. A Vida Referencial (Ir) e Valor Residual (R) apresenta a expectativa de vida útil para cada tipologia construtiva e o percentual residual ao final desse período. Como o imóvel avaliando possui diferentes padrões, aplicamos os seguintes valores:

- **Padrão Simples:** Vida útil referencial de 70 anos e valor residual de 20% (0,20);
- **Cobertura Simples:** Vida útil referencial de 20 anos e valor residual de 10% (0,10).

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%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Tabela 2 - Vida referencial (Ir) e Valor residual (R) para tipologias construtivas

A idade estimada das edificações foi estimada em 15 anos e imóvel foi classificado no estado de conservação "D – Entre regular e necessitando de reparos simples", conforme a Tabela 2 - Estado de Conservação (Ec), com depreciação média de 8,09%.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Tabela 1 - Estado de conservação (Ec) de edificações

Para calcular a idade em percentual da vida referencial do Imóvel Avaliando, é necessário dividir a idade real do imóvel (~15 anos) pela expectativa estimada, que é a idade referencial (Casa - Ir=70 anos) (Varanda e Garagem Ir=20 anos), multiplicando o resultado por 100 para chegar ao valor em percentual: Casa $(15/70) = 0,21 \rightarrow 0,21 \times 100 = 21,72\%$; Varanda e Garagem $(15/20) = 0,75 \rightarrow 0,75 \times 100 = 75\%$:

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%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke (K)

Portanto, o fator depreciação física do Imóvel Avaliando é de:

Casa

$$Foc = 0,20 + 0,7958 * (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,8366$$

Varanda e Garagem

$$Foc = 0,20 + 0,3274 * (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,4619$$

14. VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

Portanto, aplicando os valores até então obtidos na fórmula já citada ($V_c = V_{uc} \times A_c \times F_{oc}$), temos:

Casa

$V_{uc} = R\$ 2.514,15/m^2$

$A_c = 162,77m^2$

$F_{oc} = 0,8366$

$V_{oc} = R\$ 2.514,15/m^2 \times 162,77m^2 \times 0,8366$

$V_c = R\$ 342.360,30$

Cobertura e Garagem

$V_{uc} = R\$ 285,38/m^2$

$A_c = 100,10m^2$

$F_{oc} = 0,4619$

$V_{oc} = R\$ 285,38/m^2 \times 100,10m^2 \times 0,4619$

$V_c = R\$ 13.194,88$

Com isso, após a aplicação do método Ross-Heidecke, o **valor total das benfeitorias do imóvel** foi estimado em **R\$ 355.500,00 (trezentos e cinquenta e cinco mil reais)** em dezembro de 2025.

15. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Considerando todo o exposto, tem-se que o valor do terreno corresponde a **R\$ 261.500,00** (duzentos e sessenta e um mil e quinhentos reais) e o valor das benfeitorias a **R\$ 355.500,00 (trezentos e cinquenta e cinco mil reais)**, totalizando o valor do **Imóvel Avaliado em R\$ 617.000,00** (seiscentos e dezessete mil reais), para a data-base de **dezembro de 2025**.

16. RESPOSTA AOS QUESITOS DE FLS. 196/197

1. Queira o Sr. Perito descrever detalhadamente o imóvel objeto da Matrícula nº 159.063 do CRI local, informando sua localização, área total, área construída, características, benfeitorias e estado de conservação atual.

Resposta: *Data venia*, vide itens 6, 7 e 8 do laudo.

2. Qual o valor de mercado atual do imóvel, caso ele estivesse em propriedade plena e livre de quaisquer ônus ou restrições? Favor apresentar a metodologia de avaliação utilizada.

Resposta: *Data venia*, vide itens 10, 11, 12 e 17 do laudo.

3. Considerando que a penhora recaiu sobre os direitos contratuais dos Executados (Andrea da Silva da Matta e Carlos Eduardo da Matta) e não sobre a propriedade plena do imóvel, favor explicitar, com base no contrato de origem e na matrícula, a exata natureza e extensão desses "direitos contratuais".

Resposta: *Data venia*, a definição do valor econômico líquido desses direitos extrapola o escopo da presente perícia, a qual se limita, salvo melhor juízo, à avaliação do imóvel.

4. A dívida objeto da presente execução, no montante de R\$ 184.241,03 (atualizada em fevereiro de 2025), decorre de condenações de natureza indenizatória, tendo sido o contrato original de compra e venda mantido por "adimplemento substancial". Queira o Sr. Perito esclarecer como essa manutenção do contrato, a natureza da dívida (indenizatória) e o adimplemento substancial já realizado pelos Executados impactam o valor e a atratividade dos direitos contratuais penhorados

Resposta: *Data venia*, salvo melhor juízo, trata-se de matéria de apreciação do MM. Juízo.

5. Qual o montante total pago pelos Executados em relação ao compromisso de compra e venda original do imóvel, incluindo todas as parcelas e encargos adimplidos até a presente data?

Resposta: *Data venia*, salvo melhor juízo, trata-se de matéria de apreciação do MM. Juízo.

6. Após aquisição os executados executaram benfeitorias no imóvel? Quais?

Resposta: *Data venia*, vide itens 8, 10 e 14 do laudo.

7. Essas benfeitorias agregaram valor ao imóvel? Quantifique.

Resposta: *Data venia*, vide item 14 do laudo.

8. Existe algum saldo devedor remanescente ou obrigações contratuais a serem cumpridas pelos Executados, que não se referem à dívida desta execução, e que um eventual adquirente dos direitos penhorados deveria assumir para consolidar a propriedade do imóvel? Em caso afirmativo, qual o valor atualizado e as condições para sua quitação?

Resposta: *Data venia*, salvo melhor juízo, trata-se de matéria de apreciação do MM. Juízo.

9. A averbação da indisponibilidade do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis afeta a liquidez e o valor de mercado dos direitos contratuais penhorados? Se sim, de que forma e em que proporção percentual se estima essa desvalorização ou dificuldade de comercialização?

Resposta: *Data venia*, salvo melhor juízo, a AV. 04 decorre desse processo judicial.

10. Quais são as peculiaridades e os riscos inerentes à aquisição de "direitos contratuais" sobre um imóvel, em comparação com a aquisição da propriedade plena do bem?

Resposta: *Data venia*, salvo melhor juízo, não é objeto da perícia.

11. Considerando todos os fatores acima (valor de mercado do bem, valores já pagos, benfeitorias, dívida em execução, eventuais débitos contratuais remanescentes, restrição de indisponibilidade e a natureza dos "direitos contratuais"), qual o valor de mercado efetivo e justo dos direitos contratuais penhorados para um eventual arrematante ou adjudicatário?

Resposta: *Data venia*, vide item 17 do laudo.

12. Quais custos adicionais (tributos, emolumentos, taxas, custos judiciais, etc.) um terceiro que arremate ou adjudique esses direitos teria para convertê-los em propriedade plena e livre do imóvel? Estime esses custos em percentual sobre o valor total do imóvel.

Resposta: *Data venia*, salvo melhor juízo, não é objeto da perícia.

13. Haveria outras informações relevantes que o Sr. Perito considere importantes para uma completa e fidedigna avaliação dos direitos contratuais penhorados, que possam influenciar sua comercialização e valor de mercado?

Resposta: *Data venia*, vide itens 9, 10 e 17 do laudo.

17. CONCLUSÃO

Pelo exposto, após efetuadas todas as análises e diligências necessárias, e com base nos fatos, documentos e informações técnicas apresentados no corpo deste laudo, conclui-se que o valor de mercado do **Imóvel Avaliando é de R\$ 617.000,00** (seiscentos e dezessete mil reais), para a data-base de **dezembro de 2025**, admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para mais ou para menos.

Concluído o Parecer Técnico, Rafael Fontes Blaskevicz, perito judicial avaliador de imóveis, inscrito no CRECI/SP nº 161.153, com registro no CNAI nº 17.333, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura sejam necessários.

Taubaté, 05 de janeiro de 2026.



RAFAEL FONTES BLASKEVICZ
CRECI/SP Nº 161.153
CNAI Nº 17.333

ANEXO 1

Fontes
Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária

ATA DE VISTORIA

Local: R. João A. de Almeida Guilherme, 151, Chácara
Campestre

Data: 08/12/2025

Horário de início: 16h30min Término: 16h46min

Documentos solicitados:

}

Participantes:

Luciana da Silva Netto
259.425.888-13



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

www.fontesblaskevicz.com.br / pericias.rafael@gmail.com

(11) 96925-8957

ANEXO 2

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ**

Estado de São Paulo

SEPLAN - Secretaria de Planejamento

Av. Tiradentes, 520 – CEP 12030-180

Tel.: (012) 3625-5000

ÁREA DE CADASTRO TÉCNICO**CERTIDÃO DE CONSTRUÇÃO Nº 2.930/09/2022 – A.C.T.**

C E R T I F I C O em virtude do requerimento protocolado sob o Processo Licenciamento Urbanístico nº 761/2022 e de acordo com os assentamentos da Área de Cadastro Técnico, que o prédio nº 151 com frente para a Rua João Alexandre de Almeida Guilherme, correspondente ao Lote 73 da Quadra B, situado no Loteamento Chácara Campestre, Bairro Barreiro, nesta cidade, cadastrado para fins tributários sob o B.C. 7.3.003.042.001, teve seu lançamento predial aos 22/09/2022 com uma área construída de 262,87m². Sendo certo que desta área: 67,40m² referem-se a varanda (abrigo desmontável) e 32,70m² referem-se a garagem (abrigo desmontável). **Contendo este imóvel 03 banheiros.**

Prédio Tipo Residencial Classificação Bom

NADA ALÉM DO REQUERIDO. O referido é verdade, dou fé e assino. Eu, Dayane de Toledo Moura, Matrícula 34.685, junto a Área de Cadastro Técnico, digitei e conferi

Área de Cadastro Técnico, 22 de setembro de 2022

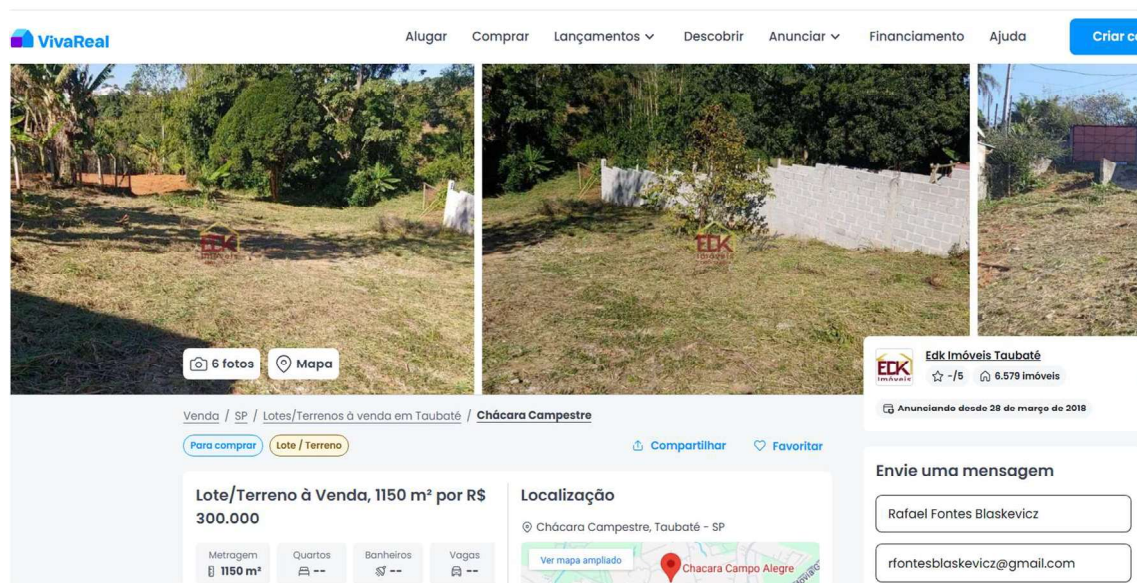
Maria Aparecida do Amaral Morine
Gestora da Área de Cadastro Técnico – Matrícula 25.389

ANEXO 3

Amostras de Terrenos

Imóvel 1

- Preço: R\$ 300.000,00
- Área: 1.150m²
- Valor por m²: $R\$ 300.000,00 / 1.150m^2 = R\$ 260,86/m^2$
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-campestre-bairros-taubate-1150m2-venda-RS300000-id-2767740282/?source=ranking%2Crp>



Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária

Imóvel 2

- Preço: R\$ 330.000,00
- Área: 1.118m²
- Valor por m²: R\$ 330.000,00 / 1.118m² = R\$ 295,16/m²
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-fonte-imaculada-conceicao-bairros-taubate-1118m2-venda-RS330000-id-2671632900/?source=showcase%2Cldp>

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)

12 fotos Mapa

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Taubaté / Chacara Fonte Imaculada Conceicao / Rua José Canineo Filho

[Para comprar](#) [Lote / Terreno](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Lote/Terreno à Venda, 1118 m² por R\$ 330.000

Metroagem: 1118 m² Quartos: -- Banheiros: -- Vagas: --

Localização

Rua José Canineo Filho, 200 - Chacara Fonte Imaculada Conceicao, Taubaté - SP

Ver mapa ampliado

Dados cartográficos ©2025 Termos Informar erro no mapa

Envie uma mensagem

Rafael Fontes Blaskevicz

rfontesblaskevicz@gmail.com

Insira seu telefone

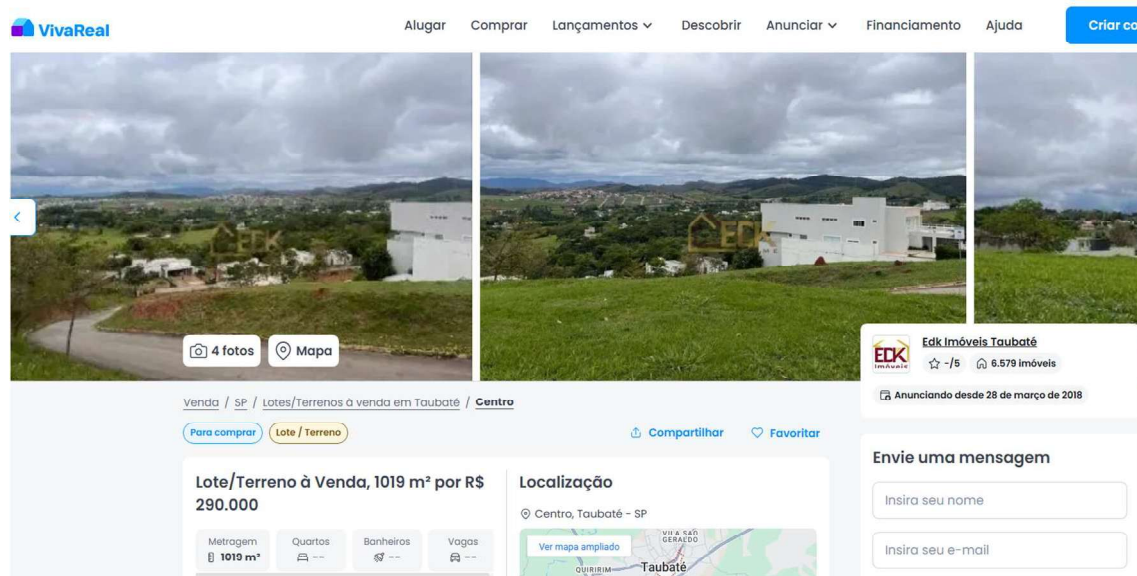
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Imóvel 3:

- Preço: R\$ 290.000,00
- Área: 1.019m²
- Valor por m²: R\$ 290.000,00 / 1.019m² = R\$ 284,59/m²
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-taubate-1019m2-venda-RS290000-id-2842874515/?source=showcase%2Cldp>



Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Imóvel 4

- Preço: R\$ 295.000,00
- Área: 1.150m²
- Valor por m²: R\$ 295.000,00 / 1.150m² = R\$ 256,52/m²
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-sao-felix-bairros-taubate-1150m2-venda-RS295000-id-2859490807/?source=showcase%2Cldp>

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#)

velo imóveis

1 foto Mapa

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Taubaté / Chácara São Félix / Rua Lázaro de Paula Santos

[Para comprar](#) [Lote / Terreno](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Lote/Terreno à Venda, 1150 m² por R\$ 295.000

Metroagem: 1150 m² Quartos: -- Banheiros: -- Vagas: --

Localização

Rua Lázaro de Paula Santos, 280 - Chácara São Félix, Taubaté - SP

[Ver mapa ampliado](#) [Dados cartográficos](#) [Termos](#) [Informar erro no mapa](#)

Velo Imóveis Ltda
☆ 5 80 Imóveis

Anunciando desde 12 de março de 2025

Envie uma mensagem

Rafael Fontes Blaskevicz

rfontesblaskevicz@gmail.com

Insira seu telefone

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

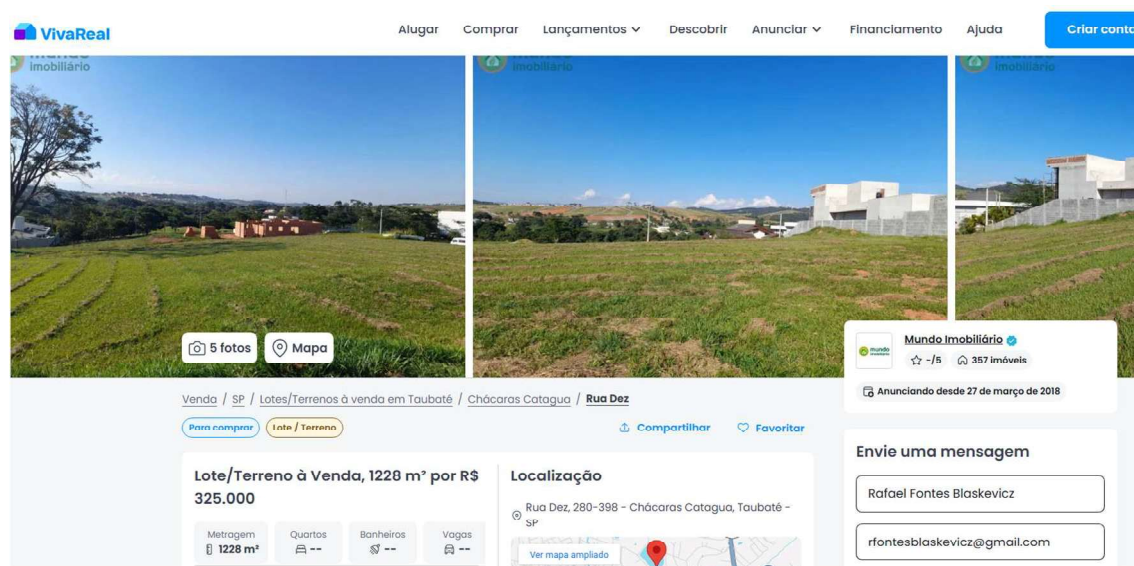
www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária

Imóvel 5

- Preço: R\$ 325.000,00
- Área: 1.228m²
- Valor por m²: R\$ 325.000,00 / 1.228m² = R\$ 264,65/m²
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-catagua-bairros-taubate-1228m2-venda-RS325000-id-2765003374/?source=showcase%2Cldp>



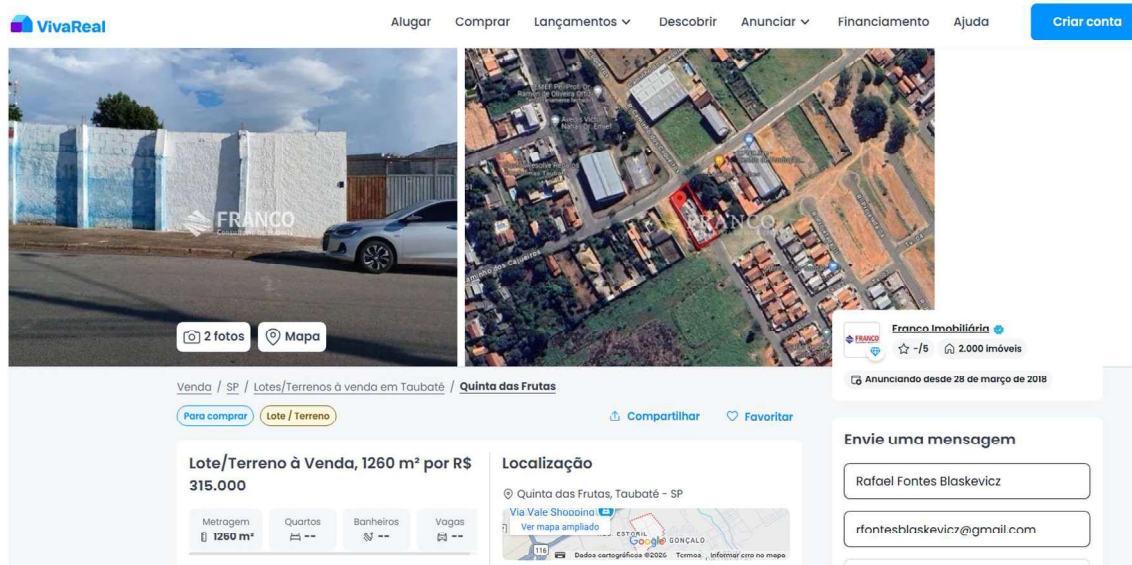
Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Imóvel 6

- Preço: R\$ 315.000,00
- Área: 1.260m²
- Valor por m²: R\$ 315.000,00 / 1.260m² = R\$ 250,00/m²
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-quinta-das-frutas-bairros-taubate-1260m2-venda-RS315000-id-2700715424/?source=showcase%2Cldp>



Média =

$$260,86 + 295,16 + 284,59 + 256,52 + 264,65 + 250,00$$

6

= R\$ 268,63m² - 10% de fator oferta = R\$ 255,19 x 1.024,00m² área do terreno = **R\$ 261.323,26**

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br