

3ª VARA CÍVEL
989



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ - SP

Processo Nº: 0005715-79.2009.8.26.0625

Exequente: Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - Previ

Executado: Djalma Ribeiro Couto

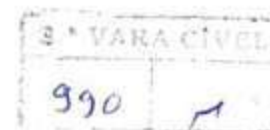
Ação: Compra e Venda

Ana Flávia de Salles Vieira Mascarenhas, Perita Judicial habilitada no TJSP e nomeada por Vossa Excelência nos autos da Ação de Compra e Venda, movida pela Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - Previ, em face de Djalma Ribeiro Couto, vem requerer a juntada do presente LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL.

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

PROF. ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS
CAU-SP: 80645-5
PERITA JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyETv.

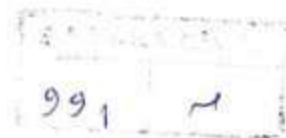


VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

SUMÁRIO

I.	SÍNTESE	03
II.	OBJETIVO	04
III.	LOCALIZAÇÃO	04
IV.	DA VISTORIA	04
V.	DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	05
VI.	DO ENTORNO	07
VII.	DO IMÓVEL AVALIANDO	08
VII.I.	Do padrão construtivo	24
VII.II.	Do estado de conservação do imóvel	25
VIII.	DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	33
VIII.I.	Diagnóstico do Mercado	33
VIII.II.	Metodologia empregada	33
VIII.III.	Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados	33
VIII.IV.	Especificação da Avaliação	36
VIII.V.	Resultado da Avaliação	37
IX.	CONCLUSÃO	38
	APÊNDICES	39



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

I. SÍNTESE

Trata-se de ação de Execução de Título Extrajudicial, movida pela Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI, através de seu advogado, Dr. Tasso Batalha Barroca, em face de Djalma Ribeiro Couto e outro.

A Exequente afirma na inicial, que os Executados adquiriram o imóvel cadastrado na Matrícula 30.136, através de financiamento concedido pela Exequente e em garantia foi constituída hipoteca. Entretanto, os Executados deixaram de cumprir com a obrigação de pagamento em 30 de abril de 1997. Requer o pagamento da dívida na data base de 23/08/2007, no valor de R\$ 376.537,84.

A inicial foi instruída com os documentos de fls. 07 a 76.

Às fls. 140 a 173, o Executado requer a extinção da execução, solicitando o acolhimento da preliminar da prescrição da dívida, pois estão inadimplentes há 12 anos. Informa ainda, que a Exequente faltou com a verdade ao informar que o terreno foi comprado com dinheiro do financiamento, sendo que o mesmo foi adquirido à vista pelo Executado, que também iniciou as obras com capital próprio e que o empréstimo foi contraído apenas para a conclusão das obras.

À fl. 181, a MM. Juíza de Direito, deferiu a penhora do imóvel.

Após avaliação do imóvel e diversas tentativas de arrematação em leilões judiciais, o Exequente requer nova avaliação do bem, às fls. 698/703.

À fl. 907, a MM Juíza de Direito, deferiu nova avaliação do imóvel e nomeou a perita Ana Flavia de Salles Vieira Mascarenhas, a qual deverá estimar seus honorários no prazo de 15 dias, e os mesmos serão arcados pela Exequente.

Proposta de honorários, pela Perita, às fls. 911/912.

À fl. 958, a MM Juíza de Direito, arbitrou os honorários em R\$ 3.500,00

Comprovante de depósito dos honorários, pela Exequente, à fl. 977.

Agendamento de vistoria, pela Perita, à Fl. 981.

Nesta data faz a apresentação do Laudo de Avaliação Judicial.



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

II. OBJETIVO

Realizar a avaliação do imóvel objeto da ação, considerando seu padrão construtivo e estado de conservação, além de outros aspectos relevantes à formação do seu atual valor comercial, em consonância com o que estabelece a NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

III. LOCALIZAÇÃO

O imóvel localizado em Zona Urbana, classificado pela faixa de zoneamento denominada Z3* - Zona de Adensamento Preferencial – Que tem o objetivo de “estimular a manutenção da estrutura urbana compacta e o aproveitamento de investimentos realizados na região, como nas pistas locais e marginais da rodovia Presidente Dutra em consonância com o Plano Municipal de Mobilidade Urbana.” Situa-se na Rua Bolívia, 87 Jardim das Nações.

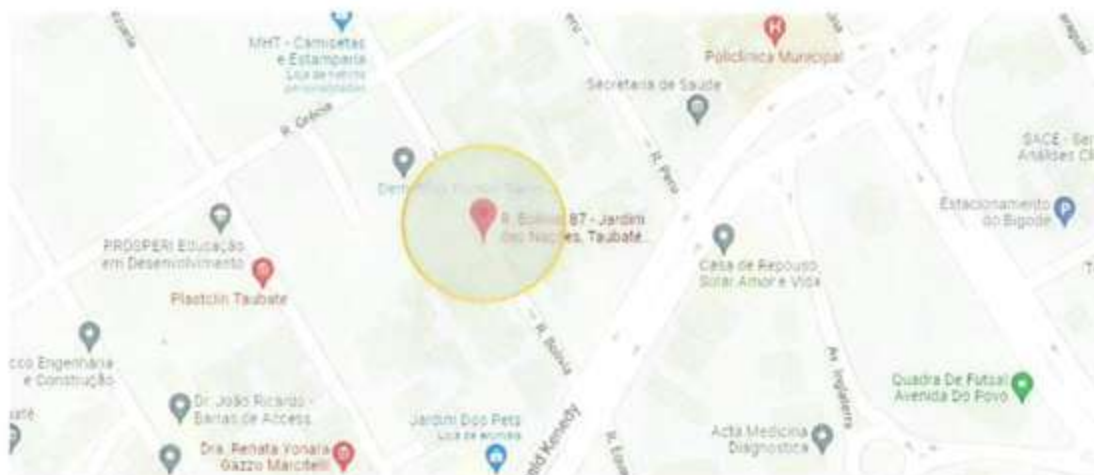


Imagem 01: Mapa de localização

Fonte: Google Maps

IV. DA VISTORIA

Conforme artigo 466, § 2º, do Código de Processo Civil, aos 25/08/2021, através dos autos, as partes foram comunicadas da data, local e hora da diligência.

Sendo assim, aos 04/10/2021, às 09:00hs, a perita nomeada Ana Flávia de Salles Vieira Mascarenhas, acompanhada de seu auxiliar, na presença da Sr. Djalma Ribeiro Couto,

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





VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

realizou a Vistoria Técnica do imóvel avaliando, o que inclui o integral reconhecimento de suas dependências internas e externas, obtendo, portanto, as fundamentais informações para cumprir com seu desígnio.

Portanto Excelência, com todo respeito à parte, informa que não procede as alegações do executado juntada as fls. 983/985.

Em que pese o Sr. Djalma Ribeiro Couto não obtivesse na ocasião informações e/ou documentos que comprovassem com exatidão a área do imóvel avaliando, posteriormente, de posse do processo físico, reportou-se ao Projeto Aprovado juntado nos autos, finalmente concluindo os levantamentos necessários.

Expostas as premissas, prossegue com os devidos trabalhos avaliatórios, sem que haja qualquer tipo de prejuízo a prova técnica.

V. DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

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

Dito isto, informa que o imóvel de propriedade de Djalma Ribeiro Couto, devidamente registrado através da matrícula nº 30.136 (fls. 179 a 180), consta ser um lote de 504,00m², conforme dimensões descritas.

MATRÍCULA N.º	30.136	FLS.	01	Taubaté, 26 de Fevereiro de 19 82
<p>LOTE DE TERRENO 22 da quadra N do imóvel denominado JARDIM DAS NAÇÕES, situado nesta cidade, com frente para a Rua Bolívia, com mede 12ms., com fundos correspondentes, por 43ms de ambos os lados da frente aos fundos, dividindo de um lado com o lote 21 e visado de outro com o lote 21 e nos fundos com o lote 28 encerrando 504 m² coletado na Pref. Mun. desta cidade sob BC 301.007.021.000.-</p> <p>PROPRIETARIO: DR. FELIPE CUSMANICH, brasileiro naturalizado, e s/m NÍRIA FLAMÍNIA MENA DE CUSMANICH, paraguaia, casados no regime da comunhão de bens, ele engenheiro, RG 612.903-PA, ela de prendas domésticas, RG 32.754-2ª via expedida em Curitiba-PR residentes na cidade do Rio de Janeiro-RJ a Av. Oswaldo Cruz, nº 115 apto 1011 inscritos no CIC 000.269.059.-</p> <p>REGISTRO ANTERIOR.-Transcrição 49.062 deste Cartório.-</p>				

Imagem 02: Recorte da matrícula nº 30.136

Fonte: Autos do processo

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



3.ª VARA CÍVEL
994



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

No entanto, anota que os 440,06m² de área construída correspondentes as benfeitorias do imóvel, informadas no Projeto Aprovado de fl. 21, relativo ao processo administrativo Nº 316/90, não foram devidamente averbadas como se espera, enquadrando a propriedade em condição irregular perante o Cartório de Registro de Imóveis – aspecto que deve ser observado pelo novo adquirente do bem em eventual alienação.

PROJETO COMPLETO FOLHA ÚNICA

PARA CONSTRUÇÃO DE UM PREDIO RESIDENCIAL

DJALMA RIBEIRO COUTO
PROPRIETÁRIO

RUA BOLÍVIA, LOTE 22, QUADRA N - LOTEAMENTO JARDIM DAS NAÇÕES
L. REAL INDEPENDENCIA - TAUBATÉ N.º 87

REG. IMOB. Nº. 21.007.021.001

SITUAÇÃO

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO QUANTO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

ÁREAS

PAV. TERRENO PRINCIPAL	206,40
COQUILA	36,40
PAV. SUPERIOR	178,04
TOTAL	440,00
FERRAGEM	304,00

LEILA REGINA LUSSEF MARIOTTO
ARQUITETA

ÁREA 133,80 M²

ART. 12.2002 T.M. 12/2004

IAPAS - Agência em Taubaté - 421-047.03
Matrícula Nº 21.542.19307-67
Data 05/01/90 Ass. (A. D.)

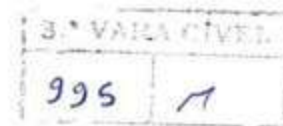
PROJETO APROVADO EM TAUBATÉ
Projeto nº 316/90
Data 19 de fevereiro de 1990
Eng. Luiz A. de S. Ribeiro
CREA 11.700.000-0

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ
ATENÇÃO
4 NÍVEL DO PISO ACABADO SUPERIOR PISAL DO NO
NÍVEL, SEM ACIMA DO PISO DO NÍVEL DA BARRA

Imagem 03: Selo do Projeto Aprovado

Fonte: Autos do processo





VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

Consta que o imóvel registrado na Prefeitura Municipal de Taubaté por meio da Inscrição Municipal N° 301.007.021.001 encontra-se com sua situação fiscal regular, conforme observa por meio de consulta de dívida ativa ora realizada. Segundo o executado, o imóvel contém habite-se, no entanto, esta perita não obteve acesso ao documento.



Prefeitura Municipal de Taubaté
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS Nro: 18334/2021

A Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura do Município de Taubaté, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

C E R T I F I C A, que consta nos assentamentos do Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, que o imóvel cadastrado sob nº 31007021001, lançado em nome de DJALMA RIBEIRO COUTO, localizado na ,bolivia, r,00087 INDEPENDENCIA - TAUBATE-SP Cep : 12030-290, Lote 22, da Quadra N, desta cidade, Estado de São Paulo, **NADA DEVE até a presente data**, com referência aos tributos lançados sobre o imóvel.

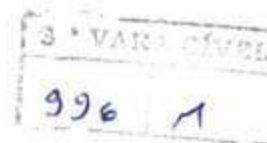
Imagem 04: Consulta de dívida ativa do município em 11/2021

Fonte: https://portal.cidadao.topdata-info.com.br/taubate/certidao_imobiliario.php

VI. DO ENTORNO

O imóvel avaliando está localizado no bairro Jardim das Nações, entre o centro e o Independência, o qual, conta com uma consolidada rede de comércios, bares, escolas e hospitais, além de fácil acesso às principais vias da cidade. Toda essa infraestrutura convive em harmonia com suas ruas largas e arborizadas, que preservam a tranquilidade da antiga Taubaté. A maioria dos imóveis possui padrões construtivos "Superior e Fino" conforme VEIU – IBAPE-SP.

Informa que o bairro é servido por linhas regulares de ônibus, o qual dispõe de infraestrutura básica, ou seja, ruas pavimentadas, calçamento com meio fio, sistema de captação de água pluvial, rede de abastecimento de água, sistema de coleta de esgoto sanitário e rede de iluminação pública.



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

VII. DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de uma edificação contendo 440,06m², corresponde a um imóvel residencial "assobradado", caracterizada por sua tipologia típica de projetos arquitetônicos da década de 90, implantado sobre um lote de meio de quadra, contendo 504,00m².

Acessado através da porta principal, reconhecida como a entrada social da residência, deparou-se com um Hall social, o qual se interliga com a entrada da garagem. Por meio do referido Hall, acessou as dependências do primeiro pavimento correspondente a uma ampla sala constituída por dois ambientes (estar e jantar), a qual integra-se a área externa do imóvel por meio de uma varanda, uma terceira saleta de TV iluminada por um jardim de inverno, além do lavabo e escritório próximos a entrada.

Posteriormente vistoriou a cozinha, que por sua vez, interliga-se, ainda, com a copa, a área de serviço, e, dependências e banheiro de empregada. A garagem coberta tem capacidade para dois carros, com potencial para mais dois na rampa descoberta, a qual faz ainda, acesso para o corredor de serviço.

No pavimento superior, acessado por uma escada iluminada por claraboia, observa além de uma segunda saleta, reconhecida como "sala íntima" de TV, a existência de 4 (quatro) dormitórios dotados de dimensões generosas, todos suítes, alguns deles com varanda e/ou terraço e closet.

No tocante a área externa, a qual constitui-se em parte por jardim na área de recuo frontal, o imóvel possui ainda, uma área de construção adjacente com varanda, banheiros e sauna, além de uma ampla área descoberta com piscina de fibra.

Relativo a seu acabamento, informa que o imóvel dispõe de piso de ardósia nas principais dependências da área social, inclusive, garagem, o piso é de madeira natural no andar superior, acabamento liso nas paredes e tetos, com pintura látex, portas e janelas de madeira, pias de granito e/ou mármore nos banheiros, pisos e revestimentos cerâmicos nas paredes das áreas frias, ou seja, banheiros, copa, cozinha, área de serviço e etc.

Dispõe, também, de instalações hidráulicas com peças sanitárias completas e seus respectivos componentes de padrão superior, instalações elétricas atendendo necessidades básicas e sem detalhes decorativos de iluminação indireta.

Questionado sobre a idade do imóvel, o Sr. Djalma Ribeiro Couto, afirmou ter concluído a obra e se mudado para o imóvel em 1993. Logo, a construção tem aproximadamente

3ª VARA CÍVEL
991 M



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

30 (trinta) anos, de fato compatível com suas características arquitetônicas e aplicação de materiais de acabamento.



Foto 01. Vista da Rua Bolívia, onde se situa o imóvel



Foto 02. Vista frontal do imóvel avaliando

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

ARC. ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA
CAU-SP: 80645-5
PERTA JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyETv.

3.ª VARA CÍVIL
998



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 03. Vista da fachada do imóvel



Foto 04. Vista da garagem do imóvel

3ª VARA CÍVEL
999



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 05. Vista do hall de entrada do imóvel



Foto 06. Vista do lavabo

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyETv.

3.ª VARA CÍVEL
1000 1



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 07. Vista do escritório do imóvel



Foto 08. Vista do Jardim de Inverno

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyEtv.

S.ª MARIA GIVELY
1.003 M



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 09. Vista da saleta de TV – andar térreo.



Foto 10. Sala de estar e jantar.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyETv.

3.ª VARA CÍVEL
1002



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 11. Vista da cozinha do imóvel



Foto 12 e 13. Vista da área de serviço com dependência de empregada.



Foto 14. Banheiro de empregada.

3ª VARA CÍVEL
1003

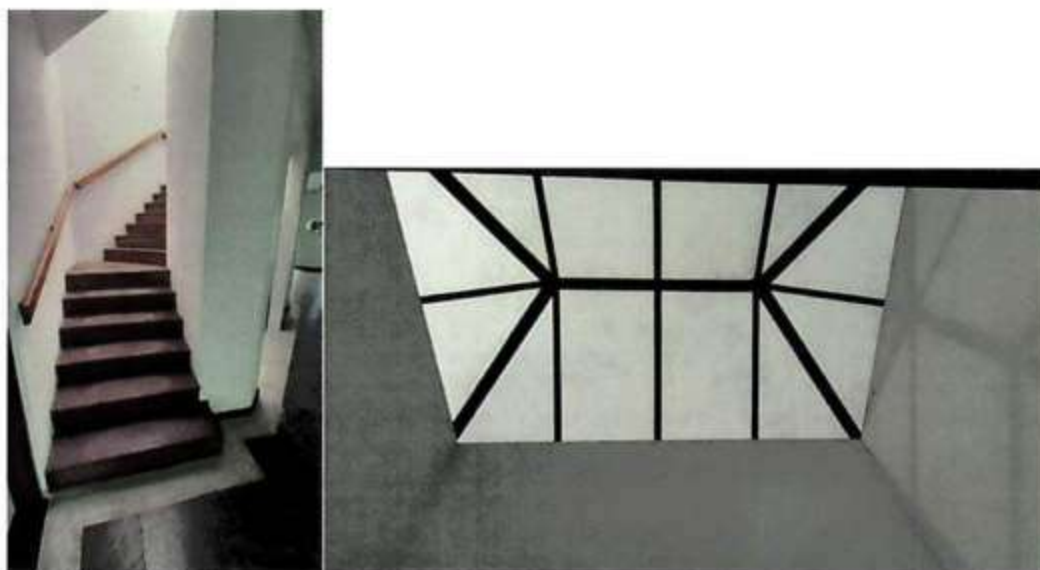


VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 15. Vista da copa



Fotos 16 e 17. Vista da escada de acesso ao andar superior com iluminação natural através de claraboia

3ª VALIA ÚTIL
1.004 ✓



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 18. Vista da sala de TV – andar superior



Foto 19. Vista do Dormitório I

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

DR. ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS
OAB/SP. 80645-5
P. RITA JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyTv.

3ª VARA CÍVEL
1005 1



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 20. Suite Dormitório I



Foto 21. Dormitório II

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyETv.

3.ª VARA CIVIL
1006 A



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 22. Suite Dormitório II



Foto 23. Dormitório III

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

DR. ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS
CAU-SP: 80645-5
PERITA JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyEtv.

1.007 ~



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 24. Suite Dormitório III



Foto 25. Dormitório IV

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyETv.

3ª VARA CÍVEL
1.008



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 26. Suíte Dormitório IV



Foto 27. Closet Dormitório IV

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyEtv.

3ª VARA CI
1.009 ~



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 28. Terraço superior com vista para a Rua Bolívia



Foto 29 e 30. Terraços dos dormitórios III e IV com vista para a piscina do imóvel



Foto 31. Vista da área de lazer

3ª VARA CÍVEL
1.010 ~



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 32. Vista da piscina com construção adjacente



Foto 33. Vista dos banheiros externos da construção adjacente

3.ª VALIAÇÃO
1.011 M



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 34. Vista da sauna.



Foto 35. Vista da área adjacente com piscina e fachada posterior do imóvel

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyETv.



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 36. Vista posterior do imóvel e seu recuo lateral

VII.I. Do padrão construtivo

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

“Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suite), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos.

Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.”

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



S. V. 1013 ~



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

VII.II. Do estado de conservação do imóvel

Considerando os aspectos observados relativo ao estado de conservação da propriedade, classifica o imóvel segundo a graduação que consta no estudo de Heideck, através do item referencial "E – REPAROS SIMPLES", que descreve seu estado da seguinte forma:

"Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada (forros, pisos e revestimentos). Não comprometem a operação e a funcionalidade.

Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.



Foto 37. Vista das evidências patológicas.

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



3.ª VARA CÍVEL
1.014 M



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 38. Vista das evidências patológicas.



Foto 39. Vista das evidências patológicas

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyETv.

3.ª VAGA ATIVA
1015



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 40. Vista das evidências patológicas.



Foto 41. Vista das evidências patológicas

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyETv.

1016



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 42. Vista das evidências patológicas



Foto 43. Vista das evidências patológicas

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyETv.

2ª VARA CIVIL
1017 ~



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 44. Vista das evidências patológicas



Foto 45. Vista das evidências patológicas

1018



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 46. Vista das evidências patológicas



Foto 47. Vista das evidências patológicas

3ª VARA CÍVEL
1.019 ✓



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

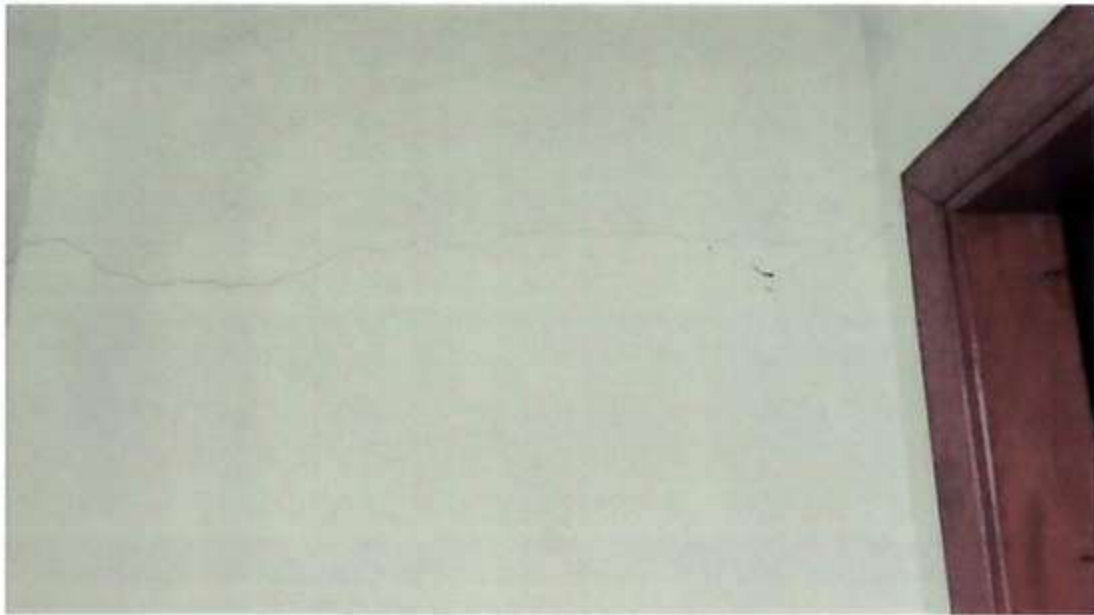
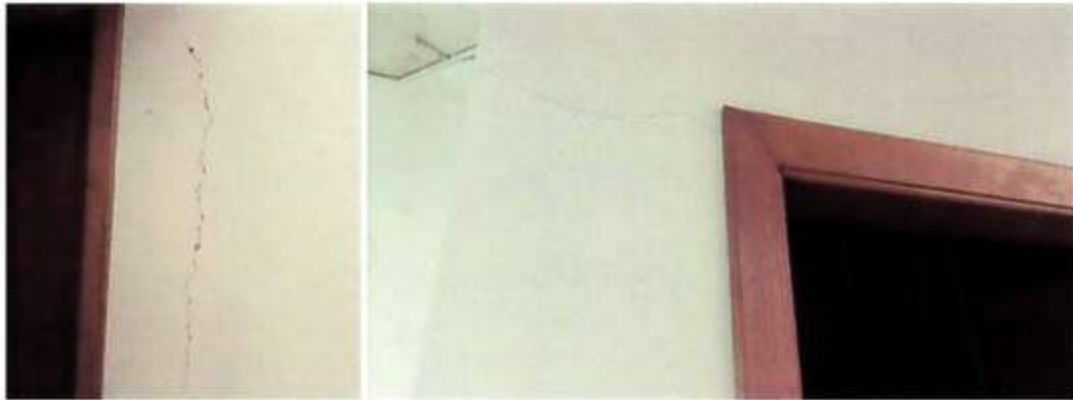


Foto 48. Vista das evidências patológicas



Fotos 49 e 50. Vista das evidências patológicas

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

ARQ. ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS
CAU-SP: 80645-5
PERITA JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyETv.

3.ª VARA CÍVEL
1.020 M



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

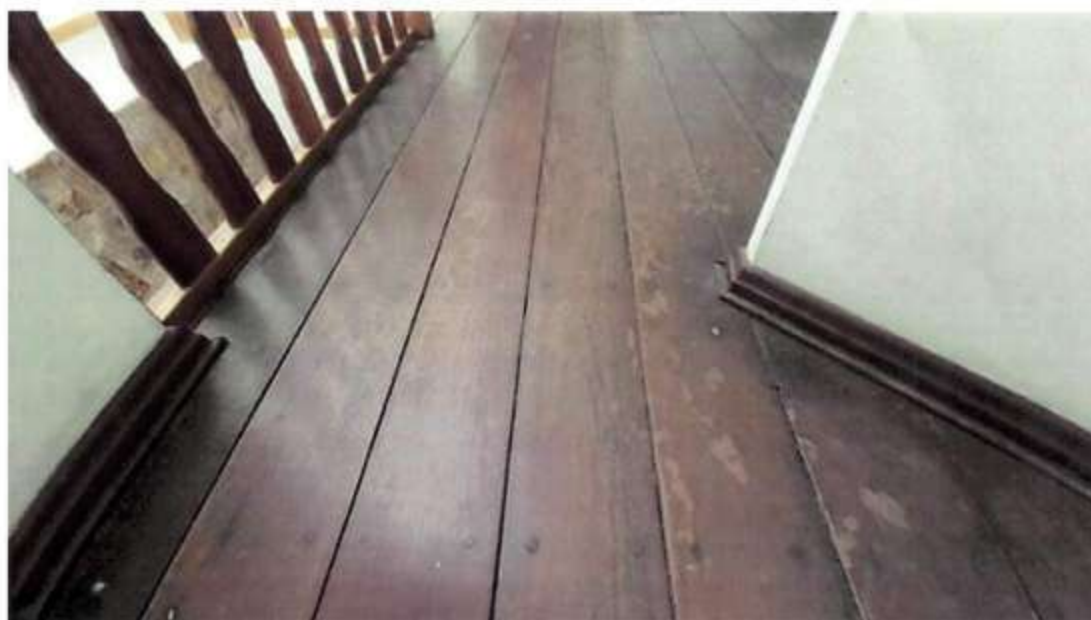


Foto 51. Vista das evidências patológicas

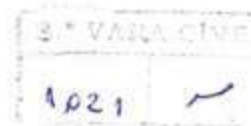


Foto 52. Vista das evidências patológicas

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyETv.



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

VIII. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

VIII.I. Diagnóstico do Mercado

De acordo com o presidente da ABMI (Associação Brasileira do Mercado Imobiliário), Márcio Schneider, durante passagem pelo Vale do Paraíba em julho de 2021, o mercado imobiliário está voltando a ter o posicionamento importante que ele teve no passado, tendo em vista que as facilidades de crédito que surgiram, tornam o momento muito interessante para quem opera e também para o cliente, gerando expectativas positivas para o setor.

Os recentes dados de recuperação da economia, o baixo patamar da taxa de juros, o aumento do volume de crédito imobiliário, a vontade de investir nessa área e o aumento da captação da poupança, entre outros fatores, podem ser considerados essenciais para o desenvolvimento do mercado imobiliário, não apenas na região, mas também no Brasil.

Anota, ainda, que nos últimos meses está havendo um grande crescimento no número de vendas de imóveis residenciais impulsionado pelo crédito imobiliário, em face do ressignificado da moradia trazido pela pandemia e pela atração de investidores, retornando aos níveis do popularmente denominado “boom” imobiliário de 2013.

VIII.II. Metodologia empregada

Adota-se o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico, foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”, visando classificar a avaliação dentro dos mais elevados patamares de precisão e fundamentação, como se espera. Aceitável para a norma graus de Fundamentação e /ou Precisão de I a III, sendo o III correspondente a melhor classificação.

VIII.III. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: novembro 2021

Modelo Estatístico: Venda

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



1022



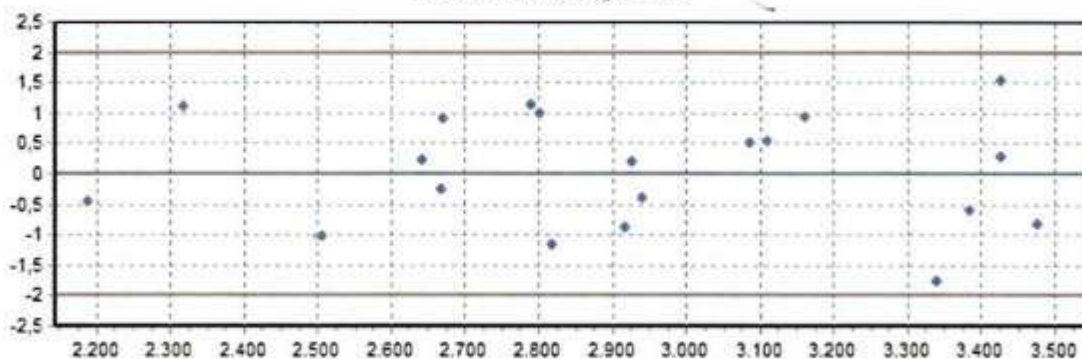
VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

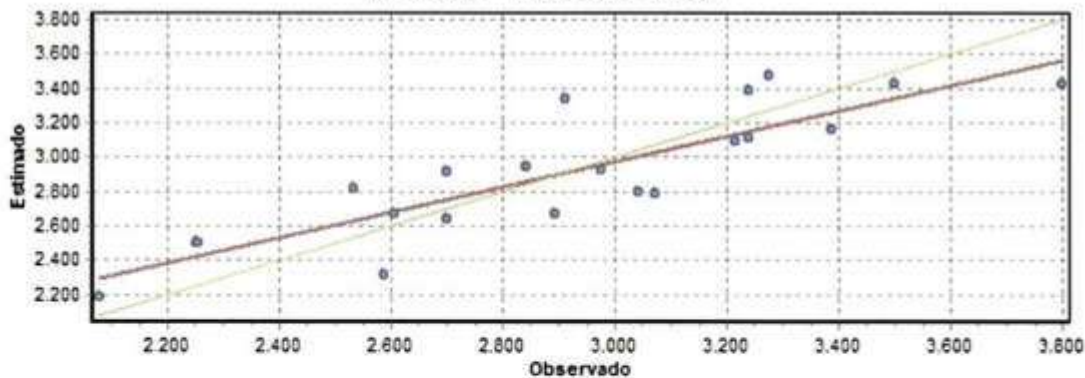
Para se obter o valor de mercado da área por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 21 (vinte e um) elementos coletados e efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$), e três variáveis independentes: Padrão Construtivo – IBAPE (proxy), Área Total e Estado de Conservação (códigos alocados), por fim o consagrado Fator Oferta de 0,90.

Expostas as premissas, temos:

Resíduos de Regressão



Aderência – Regressão Linear



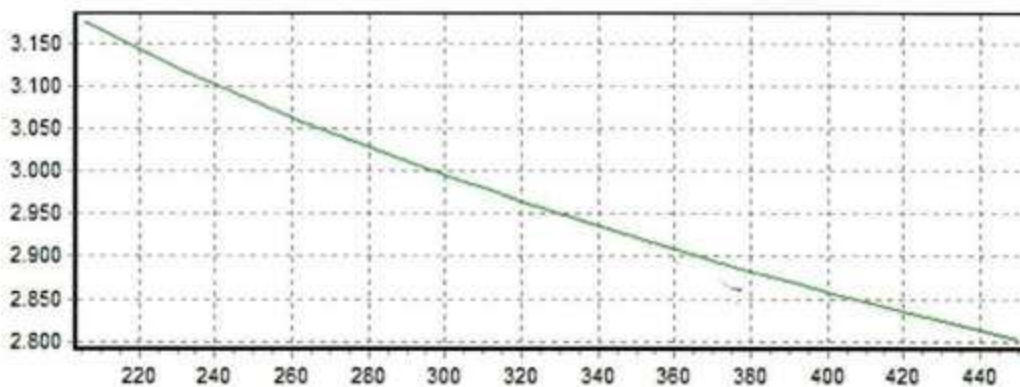
3.ª VARIÁVEL
1,023



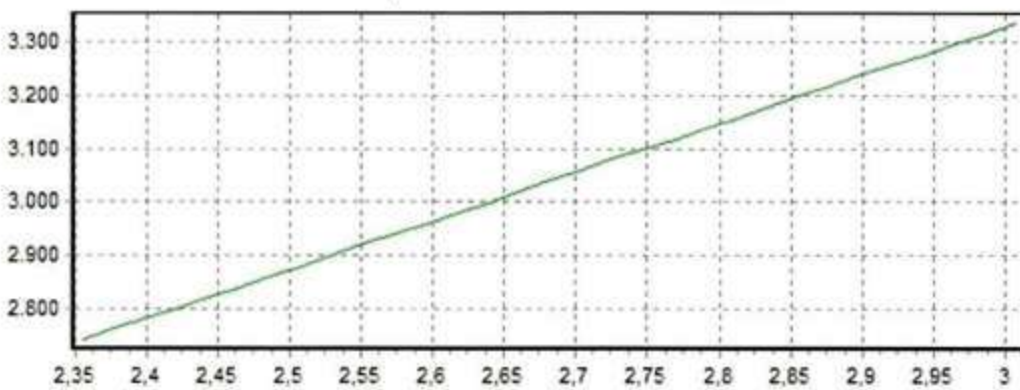
VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

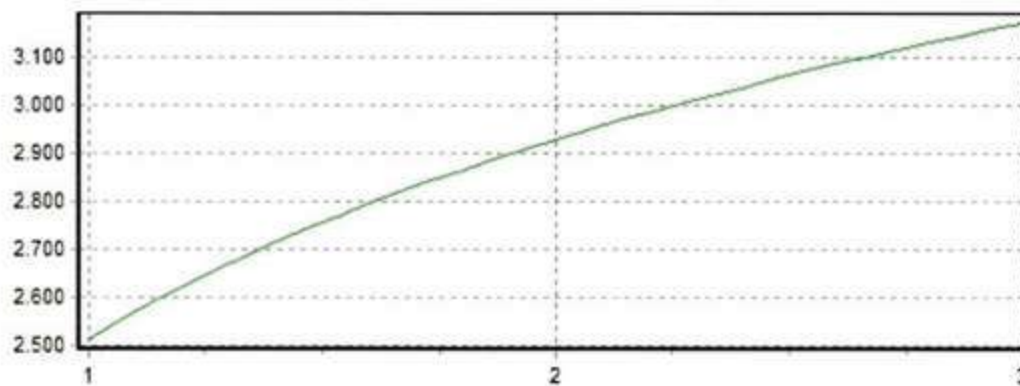
Estimativa para Área Total



Estimativa para Padrão Construtivo - IBAPE



Estimativa para Estado de Conservação



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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyETv.

1,024

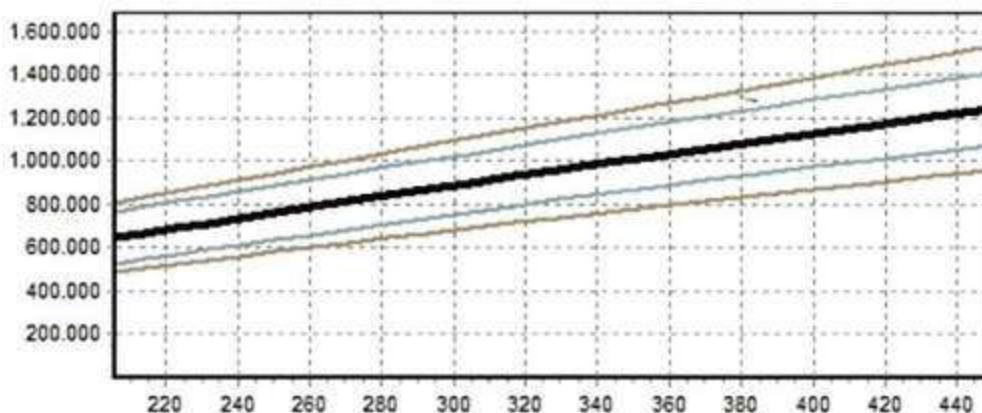


VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

☑	T	D	Variáveis	Transf.	Elasticidade	t Calculado	Sig.(%)	Coef. RL
☑			Area total	ln(x)	-1,14%	-1,82	8,62%	-476,661498
☑			Padrão construtivo - IBAPE	x	2,03%	3,03	0,76%	915,215711
☑			Estado de conservação	ln(x)	1,91%	3,93	0,11%	601,898571
☑			Valor M ²	y		2,02	6,00%	2925,456837

Pontos Máximos e Mínimos



VIII.IV. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através do tratamento de dados com uso da regressão linear/ inferência estatística, e os resultados enquadrados atingiram grau de fundamentação II.

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 Caracterização do imóvel avaliando	X		
2 Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3 Identificação dos dados de mercado		X	
4 Extrapolação	X		
5 Nível de significância, o somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
6 Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
Total pontuação atingida		16	
Grau de Fundamentação do Laudo		II	

Imagem 05: Tabela de pontuação para fundamentação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFYETv.

3.ª VARA CÍVEL
1.025



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

VIII.V. Resultado da Avaliação

Valor unitário: R\$ 2.777,03 com 95% de confiança – GRAU III de Precisão

Regressão Linear	
☐ Valor Unitário	
Mínimo (13,69%)	2.396,98
Médio	2.777,03
Máximo (13,69%)	3.157,08
☐ Valor Total	
Mínimo	1.054.814,54
Médio	1.222.059,62
Máximo	1.389.304,70
☐ Intervalo Predição	
☐ Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	2.360,48
RL Máximo	3.193,58
☐ Parâmetros	
Nível de Confiança	95%
Estimativa pela	Moda
☐ Coeficientes	
Correlação	7 - 0,8578344 / 0,

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

VA = VU x área

VA = R\$ 2.777,03 x 440,06m²

VA = R\$ 1.222.059,8218*

(*) Admitindo-se arredondamento de 1% para mais ou para menos, conforme norma.

VALOR DO IMÓVEL= R\$ 1.222.000,00

1.026 M



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

IX. CONCLUSÃO

Este Laudo fundamenta-se na análise visual realizada *in loco* durante procedimento de vistoria de um imóvel residencial, contendo 440,06m², localizado na Rua Bolívia, 87 Jardim das Nações, além da matrícula do imóvel e outros documentos constantes nos autos.

Além das referidas análises, realizou pesquisa mercadológica, com base em imóveis contendo natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de Inferência Estatística/Regressão Linear, e fundamentados nos elementos e condições consignados neste Laudo de Avaliação.

Finaliza atribuindo ao imóvel avaliando, caracterizado como "PADRÃO SUPERIOR", classificado segundo a graduação que consta no estudo de Heideck, como necessitando de "REPAROS SIMPLES", o valor de R\$ 1.222.000,00, válido para o mês de novembro de 2021.

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

Taubaté, 22 de novembro de 2021.

ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS

ARQUITETA | PERITA JUDICIAL

CAU - SP: 80645-5

3.ª VARA CÍVEL
1027 ~



VIEIRA MASCARENHAS
Avaliações & Perícias

Apêndices

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

DR. ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA
OAB/SP: 00645-5
PROCURADORA JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyETv.

1028 M



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Amostra 1	
Endereço	Jardim das Nações
Fonte	Jeremias R. Imóveis de Alto Padrão LTDA (12) 98155-0442
Característica	3 Dor. 1 Suíte
Área (m²)	293
Valor de Venda	R\$ 1.000.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 3.412,97
Fator Oferta 0,90	R\$ 3.071,67
Padrão Construtivo	2.356
Estado de Conservação	2
Link	vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-293m2-venda-R\$1000000-id-2492105225/



Amostra 2	
Endereço	Jardim das Nações
Fonte	Jeremias R. Imóveis de Alto Padrão LTDA (12) 98155-0442
Característica	3 Dor. 2 Suítes Piscina
Área (m²)	275
Valor de Venda	R\$ 890.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 3.236,36
Fator Oferta 0,90	R\$ 2.912,75
Padrão Construtivo	2.656
Estado de Conservação	3
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-275m2-venda-R\$890000-id-2500194979/



Amostra 3	
Endereço	Rua Venezuela - Jardim das Nações
Fonte	IMOBILIARIA NOVA SAO JOSE LTDA - ME (12) 99735-0248
Característica	4 Dor. 1 Suíte Piscina
Área (m²)	550
Valor de Venda	R\$ 949.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 2.875,78
Fator Oferta 0,90	R\$ 2.588,18
Padrão Construtivo	2.356
Estado de Conservação	1
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-330m2-venda-R\$949000-id-2504151127/



Amostra 4	
Endereço	Jardim das Nações
Fonte	Jeremias R. Imóveis de Alto Padrão LTDA (12) 98155-0442
Característica	4 Dor. 4 Suítes Piscina
Área (m²)	280
Valor de Venda	R\$ 900.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 3.214,29
Fator Oferta 0,90	R\$ 2.892,86
Padrão Construtivo	2.656
Estado de Conservação	1
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-280m2-venda-R\$900000-id-2492103392/

ARQ. ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA
 CAU-SP-80645-5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyETv.

3.ª VARA CÍVEL
9.029



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Amostra 5	
Endereço	Rua Venezuela - Jardim das Nações
Fonte	AF CONSULTORIA (12) 97410-1029
Característica	3 Dor. 2 Suítes Piscina
Área (m²)	250
Valor de Venda	R\$ 900.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 3.600,00
Fator Oferta 0,90	R\$ 3.240,00
Padrão Construtivo	2.656
Estado de Conservação	3
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-250m2-venda-R\$900000-id-2518724537/



Amostra 6	
Endereço	Jardim das Nações
Fonte	Felix Consultor Imobiliario (12) 98848-6945
Característica	5 Dor. 1 Suíte
Área (m²)	289
Valor de Venda	R\$ 900.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 3.117,65
Fator Oferta 0,90	R\$ 2.805,88
Padrão Construtivo	2.656
Estado de Conservação	2
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-239m2-venda-R\$900000-id-2522278176/



Amostra 7	
Endereço	Jardim das Nações
Fonte	Jeremias R. Imóveis de Alto Padrão LTDA (12) 98153-0442
Característica	5 Dor. 2 Suítes Piscina
Área (m²)	595
Valor de Venda	R\$ 990.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 1.663,88
Fator Oferta 0,90	R\$ 1.497,49
Padrão Construtivo	2.656
Estado de Conservação	1
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-395m2-venda-R\$990000-id-2509283033/



Amostra 8	
Endereço	Rua Silva Jardim, 444 - Jardim das Nações
Fonte	Taubaté Imóveis Ltda (12) 99725-0104
Característica	3 Dor. 1 Suíte
Área (m²)	277
Valor de Venda	R\$ 780.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 2.815,88
Fator Oferta 0,90	R\$ 2.534,30
Padrão Construtivo	2.656
Estado de Conservação	2
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-277m2-venda-R\$780000-id-2515460112/

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

ARQ. ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS
CAU-SP: 80643-5
P. CITA JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFYEtV.

3.ª FASE CIVIL
1.030 M



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Amostra 9	
Endereço	Jardim das Nações
Fonte	JULIO ESTEFANO CONSULT. IMOB. LTDA (12) 99155-6919
Característica	3 Dor. 1 Suite Piscina
Área (m²)	287
Valor de Venda	R\$ 970.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 3.379,79
Fator Oferta 0,90	R\$ 3.041,81
Padrão Construtivo	2.356
Estado de Conservação	2
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-287m2-venda-R\$970000-id-2537435884/



Amostra 10	
Endereço	Rua Franca, 181
Fonte	Fernando C. Moraes (12) 99772-5108
Característica	4 Dor. 2 Suites Piscina
Área (m²)	400
Valor de Venda	R\$ 1.000.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 2.500,00
Fator Oferta 0,90	R\$ 2.250,00
Padrão Construtivo	2.656
Estado de Conservação	1
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-480m2-venda-R\$1000000-id-2540013976/



Amostra 11	
Endereço	Jardim das Nações
Fonte	Jeremias R. Imóveis de Alto Padrão LTDA (12) 98158-0442
Característica	4 Dor. 3 Suites Piscina
Área (m²)	400
Valor de Venda	R\$ 1.200.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 3.000,00
Fator Oferta 0,90	R\$ 2.700,00
Padrão Construtivo	2.356
Estado de Conservação	2
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-400m2-venda-R\$1200000-id-2492103019/



Amostra 12	
Endereço	Jardim das Nações
Fonte	Sylvio Marcondes Júnior (12) 99772-5524
Característica	4 Dor. 2 Suites Piscina
Área (m²)	450
Valor de Venda	R\$ 1.900.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 4.222,22
Fator Oferta 0,90	R\$ 3.800,00
Padrão Construtivo	3.008
Estado de Conservação	3
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-450m2-venda-R\$1900000-id-2505666073/

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyETv.

3.ª VARA CÍVEL
1.031 M



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Amostra 13	
Endereço	Jardim das Nações
Fonte	Jeremias R. Imóveis de Alto Padrão LTDA (12) 98153-0442
Característica	5 Dor. 2 Suites
Área (m²)	380
Valor de Venda	R\$ 1.100.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 2.894,74
Fator Oferta 0,90	R\$ 2.605,26
Padrão Construtivo	2.556
Estado de Conservação	2
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-380m2-venda-R\$1100000-id-2451629436/



Amostra 14	
Endereço	Rua Expedicionário José Antônio Moreira, 356 - Jardim das Nações
Fonte	Ivalir Almeida - Permutas (12) 99719-6555
Característica	5 Dor. 3 Suites Piscina
Área (m²)	206
Valor de Venda	R\$ 750.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 3.640,78
Fator Oferta 0,90	R\$ 3.276,70
Padrão Construtivo	2.656
Estado de Conservação	3
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-206m2-venda-R\$750000-id-2532584611/



Amostra 15	
Endereço	Jardim das Nações
Fonte	Sylvia Marcondes Júnior (12) 99772-5524
Característica	5 Dor. 2 Suites Piscina
Área (m²)	393
Valor de Venda	R\$ 1.300.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 3.307,89
Fator Oferta 0,90	R\$ 2.977,10
Padrão Construtivo	2.656
Estado de Conservação	2
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-393m2-venda-R\$1300000-id-2505664215/



Amostra 16	
Endereço	Jardim das Nações
Fonte	Jeremias R. Imóveis de Alto Padrão LTDA (12) 98153-0442
Característica	4 Dor. 1 Suite Piscina
Área (m²)	280
Valor de Venda	R\$ 1.000.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 3.571,43
Fator Oferta 0,90	R\$ 3.214,29
Padrão Construtivo	2.656
Estado de Conservação	2
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-280m2-venda-R\$1000000-id-2492102196/

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

ARQ. ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS
CAU-SP: 80645-5
PERTA JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyEtv.

3.ª VAGA P/AV
1032



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Amostra 17	
Endereço	Jardim das Nações
Fonte	Jeremias R. Imóveis de Alto Padrão LTDA (12) 98155-0442
Característica	5 Dor. 4 Suite Piscina
Área (m²)	450
Valor de Venda	R\$ 1.750.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 3.888,89
Fator Oferta 0,90	R\$ 3.500,00
Padrão Construtivo	3.008
Estado de Conservação	3
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-450m2-venda-R\$1750000-id-2489436745/



Amostra 18	
Endereço	Jardim das Nações
Fonte	Jeremias R. Imóveis de Alto Padrão LTDA (12) 98155-0442
Característica	5 Dor. 3 Suites
Área (m²)	380
Valor de Venda	R\$ 1.200.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 3.157,89
Fator Oferta 0,90	R\$ 2.842,11
Padrão Construtivo	2.656
Estado de Conservação	2
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-380m2-venda-R\$1200000-id-2492102639/



Amostra 19	
Endereço	Jardim das Nações
Fonte	FRANCO CONSULTORIA DE IMÓVEIS (12) 99622-9469
Característica	2 Dor. 1 Suite
Área (m²)	433
Valor de Venda	R\$ 1.000.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 2.309,47
Fator Oferta 0,90	R\$ 2.078,52
Padrão Construtivo	2.356
Estado de Conservação	1
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-433m2-venda-R\$1000000-id-2504180411/



Amostra 20	
Endereço	Rua Peru - Jardim das Nações
Fonte	VENTER INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA (12) 98283-1001
Característica	3 Dor. 1 Suite
Área (m²)	400
Valor de Venda	R\$ 1.200.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 3.000,00
Fator Oferta 0,90	R\$ 2.700,00
Padrão Construtivo	2.656
Estado de Conservação	2
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-400m2-venda-R\$1200000-id-2521712215/

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

ARC. ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS
CAU-SP: 80645-5
PERITA JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyETv.

3.ª VARA CÍVEL
4033



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Amostra 21	
Endereço	Rua Franca - Jardim das Nações
Fonte	VEMTER INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA (12) 98288-1001
Característica	3 Dor. 1 Suite
Área (m²)	250
Valor de Venda	R\$ 900.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 3.600,00
Fator Oferta 0,90	R\$ 3.240,00
Padrão Construtivo	2.356
Estado de Conservação	3
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-250m2-venda-R\$900000-id-2537752676/

ARC. ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS
CAU-SP: 80645-5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONE WULFF ARAUJO DE CARVALHO FILHO, liberado nos autos em 10/11/2023 às 14:01. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005715-79.2009.8.26.0625 e código yDKFyETv.