



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

Ao.

Exmo. Sr. Dr.

Alessandro de Souza Lima

MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP**AUTOS Nº 1011766-53.2020.8.26.0577**

Prezado Dr.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida por **CONDOMÍNIO PORTO SEGURO**, em face de **FELIX LOPEZ DE AYALA SANCHEZ**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na: **Rua Afonso César de Siqueira, nº 286- Apartamento APTO nº 81, Torre/Bloco 01 – Bairro Vila Adyana- São José dos Campos/SP.**

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Termos em que,
Pede deferimento

São José dos Campos, 23 de Novembro de 2.022.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP – Nº 2.214

PERITO DO JUÍZO

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL R\$ 3.692.329,00

(três milhões, seiscentos e noventa e dois mil, trezentos e vinte e nove reais)

Data Base: Novembro / 2022



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Afonso César de Siqueira, nº 286- Apartamento APTO nº 81, Torre/Bloco 01 – Bairro Vila Adyana- São José dos Campos/SP, Matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campo sob nº 94.557, bem como cadastrado junto à municipalidade como contribuinte nº 42.0026.0011.0015.



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

I) OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juiz, fl. 327, o presente laudo refere-se à avaliação do imóvel, descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida por **CONDOMÍNIO PORTO SEGURO** em face de **FELIX LOPEZ DE AYALA SANCHEZ**, em curso na **6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP, AUTOS Nº 1011766-53.2020.8.26.0577**.

A perícia determinada nos autos tem por objetivo a avaliação do imóvel objeto da ação pugnada pelo requerente, considerando os valores das respectivas edificações e seus atuais estados de conservação, e a avaliação do terreno.

**Rua Afonso César de Siqueira, nº 286- Apartamento APTO nº 81, Torre/Bloco 01 –
Bairro Vila Adyana- São José dos Campos/SP, Matriculado no Cartório de Registro de
Imóveis de São José dos Campo sob nº 94.557, bem como cadastrado junto à
municipalidade como contribuinte nº 42.0026.0011.0015.**

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

I - 1.2 - RESSALVAS

As condições físicas dos melhoramentos considerados neste Laudo são baseadas na inspeção visual do signatário. Somente os elementos visíveis do imóvel foram inspecionados nas áreas vistoriadas. As vistorias foram realizadas através de exames tácteis e visuais, em todos os componentes aparentes e diretamente acessíveis, sem o emprego de instrumentos.

As análises efetuadas a partir dos dados levantados estão circunscritas ao discriminado no objetivo deste laudo.

Na realização da presente Perícia o signatário pressupõe a veracidade das informações constantes nos Autos, as obtidas em vistoria e dados fornecidos ao signatário.

Este laudo tem validade para a data da vistoria considerando os documentos e dados analisados.

Para a realização do presente trabalho foram verificados os documentos constantes nos autos, bem como os entregues pelas partes e aqueles obtidos junto aos órgãos específicos, documentos e cópias considerados verídicos, corretos e fiéis aos respectivos originais.

O Perito signatário declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente Lide.

O presente Laudo foi elaborado conforme as Normas da ABNT NBR 13752/1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil e Norma Básica para Perícias de engenharia do IBAPE/SP – 2015.



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

1.3. DOS DOCUMENTOS

Objetivando-se a compreensão sobre o que versa a presente lide, e assim adotar a mais adequada postura técnica em tempos da vistoria, empreendeu a perícia estudos aos autos, neles colhendo as seguintes peças:

- Anúncios de imóveis à venda em São José dos Campos.
- Documentos sobre zoneamento do terreno localizado na Rua Afonso César de Siqueira, município de São José dos Campos.
- Opiniões imobiliárias, referentes ao terreno localizado na Rua Afonso César de Siqueira, município de São José dos Campos.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

1.4. CRITÉRIOS

Neste laudo, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica, empregando os meios a ela atinentes.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta pericial constou de estudo dos autos, diligência pericial para constatação do local, análises técnicas necessária, cálculos avaliatórios, elaboração e confecção deste [Laudo Técnico Judicial](#).



1.5. - METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

De acordo com a determinação de fls. 327 dos autos, a avaliação do imóvel objeto da presente ação devem considerar os valores do terreno e das benfeitorias do imóvel para a data da perícia.

Portanto, toda metodologia da engenharia de avaliações apresentada e utilizada neste trabalho pericial corresponde a vigente na época da realização da vistoria ao imóvel.

Procedeu-se a vistoria do imóvel para cadastro de suas características e análise visual “**in loco**”, com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação, bem como também foram analisadas as características do imóvel para a época.

A avaliação do terreno tem como base pesquisa imobiliária de elementos à venda para época de interesse e disponibilizados nos autos, compondo amostra passível de comparação, sendo o cálculo do valor unitário obtido através de análise estatística com auxílio de software específico de engenharia de avaliações.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que o imóvel está regularizado junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

O valor de mercado obtido para o terreno e para as benfeitorias segue as especificações das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14653-2/2011 – Avaliação de Bens e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos publicada no ano de 2.011.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

II) VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, a data da perícia foi agendada nos autos e também foi enviado as partes da presente demanda o comunicado de vistoria informando o dia e a hora da diligência, que foi realizada no dia **04 de outubro de 2.022, às 11:00 horas.**

A Sra. Neise Monteiro Lopez De Ayala franqueou o acesso ao imóvel e acompanharam as vistorias.

II.1 DO LOCAL

II.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Afonso César de Siqueira, nº 286- Apartamento APTO nº 81, Torre/Bloco 01 – Bairro Vila Adyana - São José dos Campos/SP, no quarteirão completado pelas vias: Rua Santa Clara, Rua Pedro de Toledo e Avenida Dr. Ademar de Barros.

A reprodução do Mapa Oficial de São José dos Campos, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:

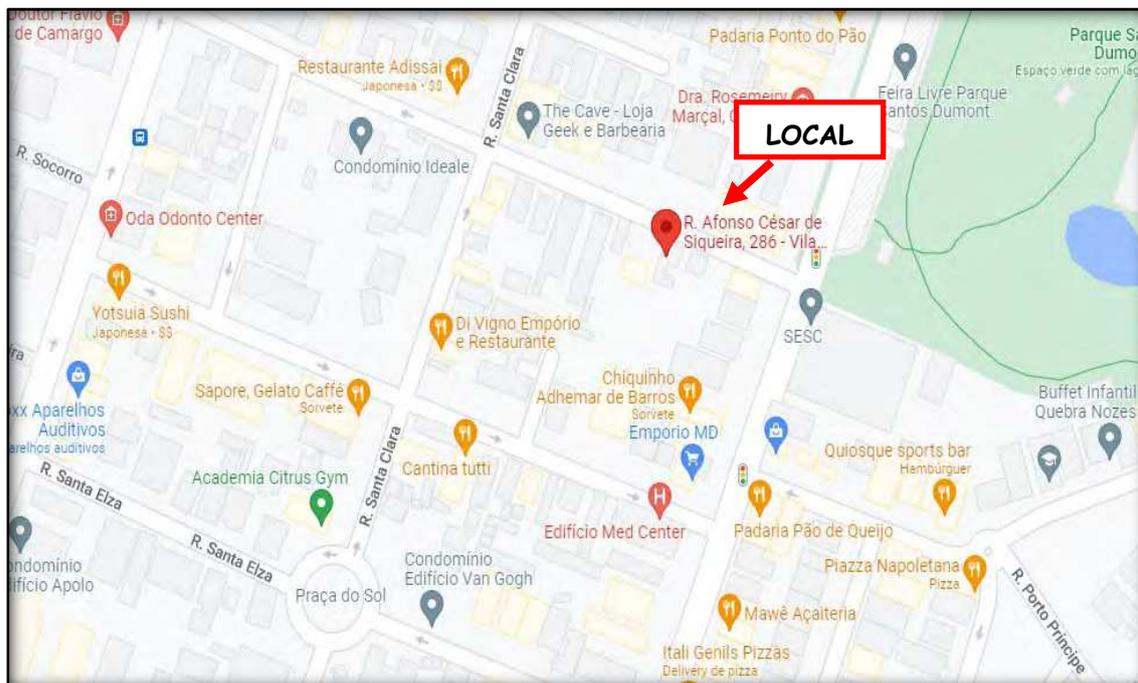


Avaliar Perícias FJR

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

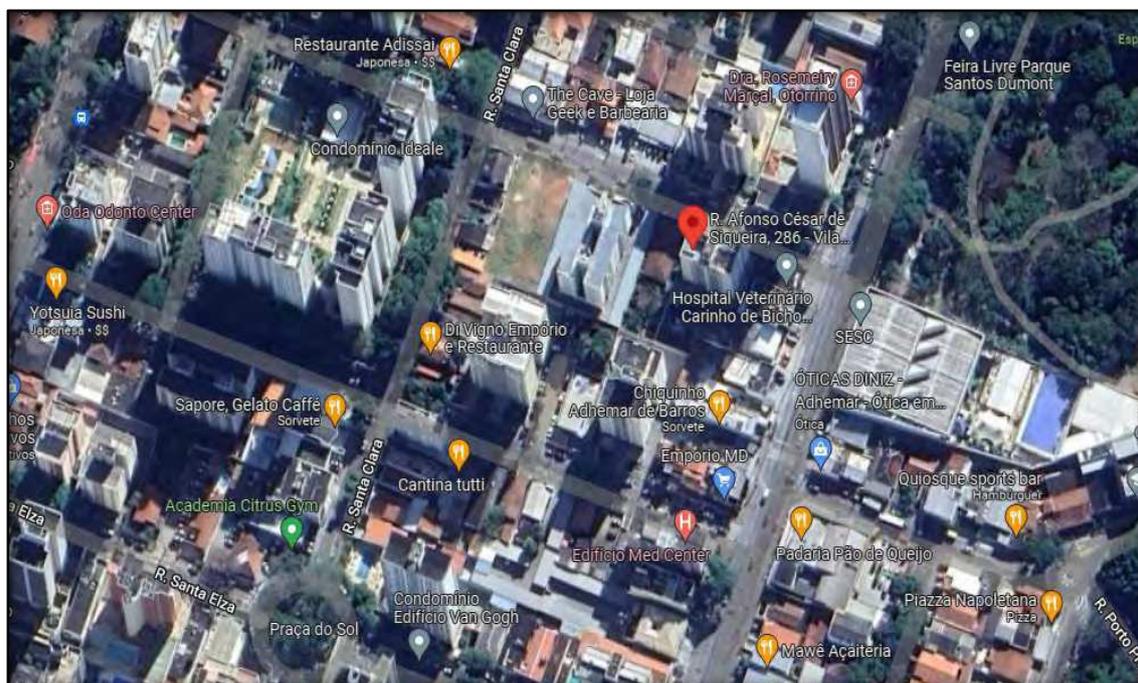
VISTA AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL, PODENDO VERIFICAR-SE A EXATA LOCALIZAÇÃO DO MESMO.

-FIGURA 01-



Fonte Google Maps:

-FIGURA 02-



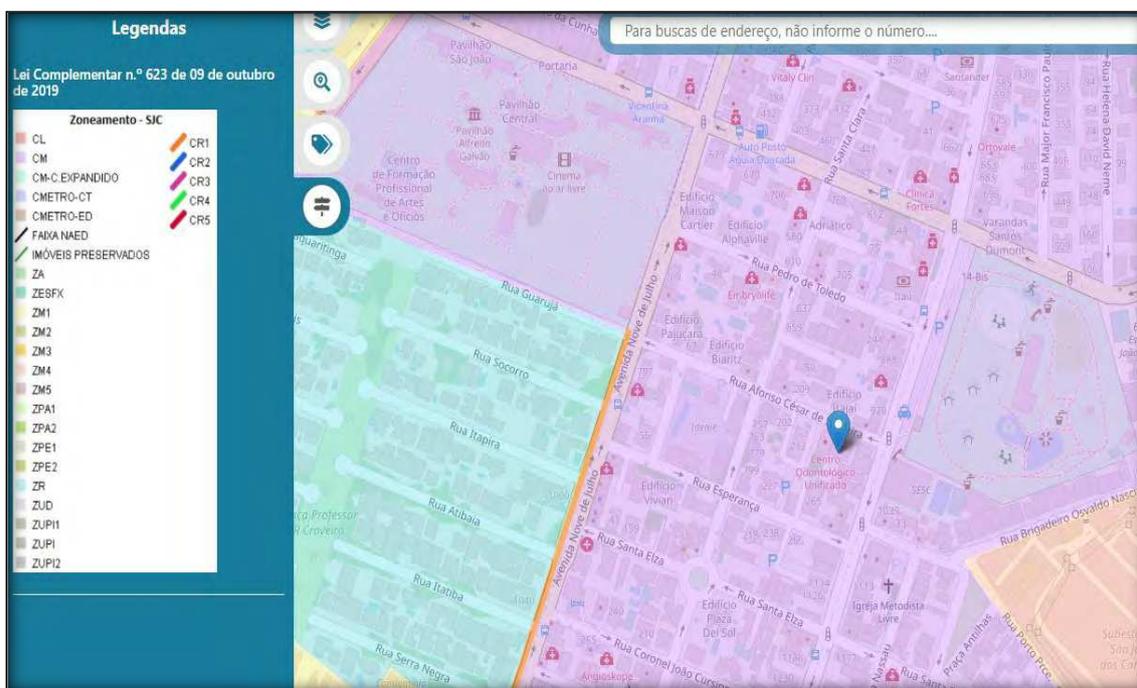
Fonte Google Earth:

II. 1.3 - ZONEAMENTO

Centralidades Municipais – CM: destinadas ao uso residencial multifamiliar, comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, e ao uso industrial de baixo potencial de incomodidade, sendo incentivado o uso misto com o residencial multifamiliar vertical, principalmente através da fachada ativa;

A ocupação é de âmbito local, observando-se bares, padaria, mercados e serviço, diversos, localizado ao logo dos logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é caracterizada por residência térreas e assobradadas, de padrão construtivo simples e médio.



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

INSCRIÇÃO: IMOBILIÁRIA Nº 42.0026.0011.0015

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são

mostrados a seguir:

DEMONSTRATIVO DE LANÇAMENTO									
DADOS DO PROPRIETÁRIO / COMISSÁRIO							INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA		
Prop.: *****							42.0026.0011.0015		
Resp.: *****							AVISO	EXERCÍCIO	
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE							462375	2022	
R AFONSO CESAR DE SIQUEIRA							VALORES LANÇADOS R\$		
12243-710 VILA JACY									
Nº BLOCO	APTO	COMPLEMENTO	QUADRA	LOTE					
286	82		H	11,2P,1P					
ÁREA TERRENO	PREÇO M² TERRENO - R\$		F. C. TERRENO	F. GLEBA	VALOR VENAL TERRENO - R\$		VALOR DO IMPOSTO TERRITORIAL - R\$		
66,00	1.198,00		1,00	1,00	79.068,00		0,00		
ÁREA EXCESSO	ÁREA ADICIONAL	F. ADICIONAL	F.C. GLEBA	VALOR VENAL EXCESSO - R\$		VALOR DO IMPOSTO PREDIAL - R\$			
0,00	0,00	1,00		0,00		2.134,20			
ÁREA CONSTRUÇÃO	PREÇO M2 CONSTRUÇÃO - R\$		DEPRECIÇÃO	TIPO	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO - R\$		TAXA COLETA DE LIXO - R\$		
312,00	2.988,35		0,66	20	615.361,03		108,70		
IDENTIFICAÇÃO USO	PADRÃO	PADRÃO 4	ALIQUOTA	TESTADA	VALOR VENAL IMÓVEL - R\$		CONT. ILUMINAÇÃO PÚBLICA - R\$		
20 - Apartamento				2,00	694.429,03		0,00		
VLR PARCELA EM R\$	VENCIMENTO DA 1ª PARCELA		COTA ÚNICA COM DESCONTO EM R\$		VENC COTA ÚNICA		TOTAL ANUAL - R\$		
224,29	23/02/2022		2.074,68		23/02/2022		2.242,90		
QTDE. PARCELAS	TIPO DO IMÓVEL	DADOS DO CARTÓRIO		LIVRO	MATRÍCULA	REG. A/V	TRANSCRIÇÃO	TOTAL ANUAL CORRIGIDO	
10	PRÉDIO			2	95267	5		2.242,90	
OBSERVAÇÕES									

II.1.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- ✓ - Pavimentação asfáltica;
- ✓ - Guias e sarjetas;
- ✓ - Rede de água;
- ✓ - Rede de esgoto;
- ✓ - Rede telefônica;
- ✓ - Rede de energia elétrica;
- ✓ - Iluminação pública a vapor de mercúrio;
- ✓ - Coleta de lixo;
- ✓ - Correio;
- ✓ Transporte Coletivo Próximo;
- ✓ - Escola

-FOTO 01-



VISTA DA AFONSO CÉSAR DE SIQUEIRA.

-FOTO 02-



VISTA DA AFONSO CÉSAR DE SIQUEIRA



II.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso residencial e comercial, sendo admitidos os usos: residencial multifamiliar, com diversidade de usos comerciais e de serviços, com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, edifícios, de padrão construtivo " Médio e Alto", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 – TERRENO

O imóvel em questão está localizado na Rua Afonso César de Siqueira, nº 286 – Vila Industrial, APTO nº 81, Torre/Bloco 01, São José dos Campos - SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos, sob nº 94.557, bem como cadastrado como contribuinte nº 42.0026.0011.0015 junto à municipalidade.

O apartamento do imóvel avaliando, possui as seguintes características e dimensões:

- **Topografia:** plano;
- **Formato:** regular;
- **Área útil:** 254,734m²;
- **Área privativa de garagem:** 105,493 m²;
- **Área de uso comum:** 123,23 m²;
- **Área total:** 483,458m².



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

MATRÍCULA DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.

Protocolo: 695384
fls. 142

	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Matrícula</td> <td style="width: 50%;">Ficha</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">94.557</td> <td style="text-align: center;">01</td> </tr> </table>	Matrícula	Ficha	94.557	01	<p>Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.</p> <p style="text-align: center;">Em 21 de agosto de 1989</p> <p style="text-align: center;">LIVRO NÚMERO DOIS REGISTRO GERAL</p>
Matrícula	Ficha					
94.557	01					

Imóvel: Apartamento Nº 81 do EDIFÍCIO PORTO SEGURO -

APARTAMENTO Nº 81 (oitenta e um), localizado no 8º e 9º ou 10º e 11º pavimento do condomínio denominado "EDIFÍCIO PORTO SEGURO" situado à Rua Afonso Cesar Siqueira, sob nº 286, desta cidade, / comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, contendo no 8º andar um sala em L com lareira e terraço, um lavabo, um banheiro social, quatro dormitórios, sendo duas suítes, uma / despensa, um WC de empregada, copa/cozinha, área de serviço e esquadria de acesso ao andar superior e no 9º andar uma sala de / estar em L com terraço, um lavabo, uma adega, solarium com depósito e um WC, com área útil de 254,734m2., área comum de 123,231 m2., vagas de garagem no sub-solo de 105,493m2., totalizando uma área construída de 483,458m2., correspondendo uma fração ideal / de 8,8659% do terreno, equivalente a 99,06m2., as mesmas ficam / vinculadas as vagas de garagens de nºs 15 e 16 tipo 3(para um / carro grande), localizadas no sub-solo do edifício.-

Inscrição Imobiliária: nº 42.026.011.00.15

Proprietária: COMERCIAL E CONSTRUTORA PARAÍSO LTDA., com sede / nesta cidade, à Rua Elisa Costa Santos, nº 147, inscrita no CGC / MF sob nº 46.645.347/0001-92.-

Registro Anterior:- R.01/84.646 e a especificação das unidades / autônomas registrada sob nº 07 na mesma matrícula.-

Eu, Luiz Antonio Andrade (LUIZ ANTONIO ANDRADE), Escrevente Autorizado, detilografar, conferi e assino.-

R.01 - Em 21 de agosto de 1989

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, data de 20 de julho de 1989, a proprietária VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de NCZ\$ 166.500,00, a FELIX LOPEZ DE AYALA SANCHES, espanhol e sua mulher NEISE MONTEIRO LOPES - / AYALA, brasileira, casados sob o regime da comunhão de bens anteriormente a vigência da Lei nº 6.515/77, ele industrialista, ela / Vida e Voto

Página 1 de 4

Para verificar a autenticidade, acesse o link: <https://www.registroimoveis.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: B226d4c3-8e04-4278-b017-3a9d48018500

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA MARIA FREITAS DUARTE LOCATELLI, liberado nos autos em 04/09/2021 às 11:03. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011766-53.2020.8.26.0577 e código B554F45

Fonte: Autos nº 1011766-53.2020.8.26.0577-fls.nº 142/145.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/11/2022 às 01:21, sob o número WSJ22704755353 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011766-53.2020.8.26.0577 e código A5uUj5yz

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

Protocolo: 695384
Rs. 143

Matrícula 94.557	Ficha 01 verso	Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.
---------------------	-------------------	--

Em da de 19

LIVRO NÚMERO DOIS REGISTRO GERAL

Imóvel:

ela do lar, ele portador da cédula de identidade de estrangeiro RNE W352109-V carteira nº 1090144, ela portadora do RG nº 8.530.277-SSP-SP e do CPF/MF em comum sob nº 040.412.328-72, residentes e domiciliados nesta cidade.-
Eu, Luiz Antonio Andrade (LUIZ ANTONIO ANDRADE), Escrevente Autorizado, datilografei, conferi e assino.-

R.02 - Em 21 de agosto de 1.989
Pelo mesmo instrumento referido no R.01 os adquirentes HIPOTECARAM o imóvel objeto desta matrícula, EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, ao BANCO BRADESCO S/A., com sede na Cidade de Deus-Ogásco/SP., inscrito no CGC/MF sob nº 60.746.948/0001-12, para garantia da dívida de NCZ\$ 81.500,00, pagável através de 120 prestações / mensais e consecutivas, no valor inicial de NCZ\$ 1.362,09, vendendo-se a primeira delas em 20.08.89, com taxa de juros nominal de 10,00% a.a. e efetiva de 10,47% a.a., e demais condições constantes do título.-
Eu, Luiz Antonio Andrade (LUIZ ANTONIO ANDRADE), Escrevente Autorizado, datilografei, conferi e assino.-

Av. 03 - Em 10 de julho de 2008. **Penhora**
Por Certidão de 19 de maio de 2008, que se extraiu dos autos da ação de cobrança, processo nº 265/2005, do Juízo da 3ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTO SEGURO**, CNPJ nº 60.131.935/0001-39, com sede na Rua Afonso César de Siqueira, nº 286, Vila Adyana, São José dos Campos - SP contra FÉLIX LOPEZ DE AYALA SANCHES, já qualificado, foi **penhorado** o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$13.480,61, tendo sido nomeado depositário FÉLIX LOPEZ DE AYALA SANCHES. Protocolo nº 397.658, em 19 de junho de 2008.
Eu, Saulo Márcio Buckridge Seanevez Saulo Márcio Buckridge Seanevez, Escrevente digitici, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

continua na ficha n.º02

Página 2 de 4

Para verificar a autenticidade, acesse o link: <https://www.registroimoveis.sp.gov.br/validacao.aspx> e digite o hash B2d4c3c5e6c44747d6773ad48818580

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA MARIA FREITAS DUARTE LOCATELLI, processo nº 1011766-53.2020.8.26.0577, em 04/08/2021 às 11:03. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011766-53.2020.8.26.0577 e código B55F445

Fonte: Autos nº 1011766-53.2020.8.26.0577-fls.nº 142/145.

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

Protocolo: 695384
fs. 144

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;">Matrícula 94.557</td> <td style="width: 50%; padding: 2px;">Ficha 02</td> </tr> </table>	Matrícula 94.557	Ficha 02	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
Matrícula 94.557	Ficha 02		

[Assinatura]

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL **CNS nº 11.149-2**

Imóvel:

Av.04 - Em 16 de setembro de 2016. Penhora
 Por Certidão de Penhora de 15 de setembro de 2016, PH000138091, que se extraiu dos autos da execução trabalhista, processo nº 00019371520115150132, da 5ª Vara do Trabalho de São José dos Campos-SP, movida por LAZARO REIS NERO CAMARA, CPF nº 899.975.228-34 contra FRANCISCO LOPEZ DE AYALA FERNANDEZ, CPF nº 018.572.588-00, **FELIX LOPEZ DE AYALA SANCHEZ**, CPF nº 040.412.328-72, CENTER AUTO REPRESENTAÇÃO E COMÉRCIO DE VEICULOS LTDA - ME, CNPJ nº 72.709.058/0001-10, foi **penhorado** o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$14.212,65. Protocolo nº 587.856 em 15 de setembro de 2016.
 Eu, Adenilza do Carmo Santos, Auxiliar digitei.
 Eu, *[Assinatura]* Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av.05 - Em 15 de outubro de 2018. Penhora
 Por Certidão de Penhora de 28 de setembro de 2018, PH000232994, dos autos do processo nº 0370714492008 da 6ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP, movida por REVER ASSESSORIA DE GESTAO RACIONAL DA ENERGIA ELETRICA LTDA - ME, CNPJ/MF nº 06.129.446/0001-05 contra **FELIX LOPEZ DE AYALA SANCHEZ**, CPF/MF nº 040.412.328-72 foi **penhorado** o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$26.000,04. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **42.0026.0011.0014**. Protocolo nº 636.649 em 01 de outubro de 2018. Selo Digital: 111492331000000008501180.
 Eu, *[Assinatura]* Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

continua no verso

Página 3 de 4

Fonte: Autos nº 1011766-53.2020.8.26.0577-fls.nº 142/145.

II. 2.2 – BENFEITORIAS

Com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, tem-se:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) *Descrição interna*
- b) *Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) *Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

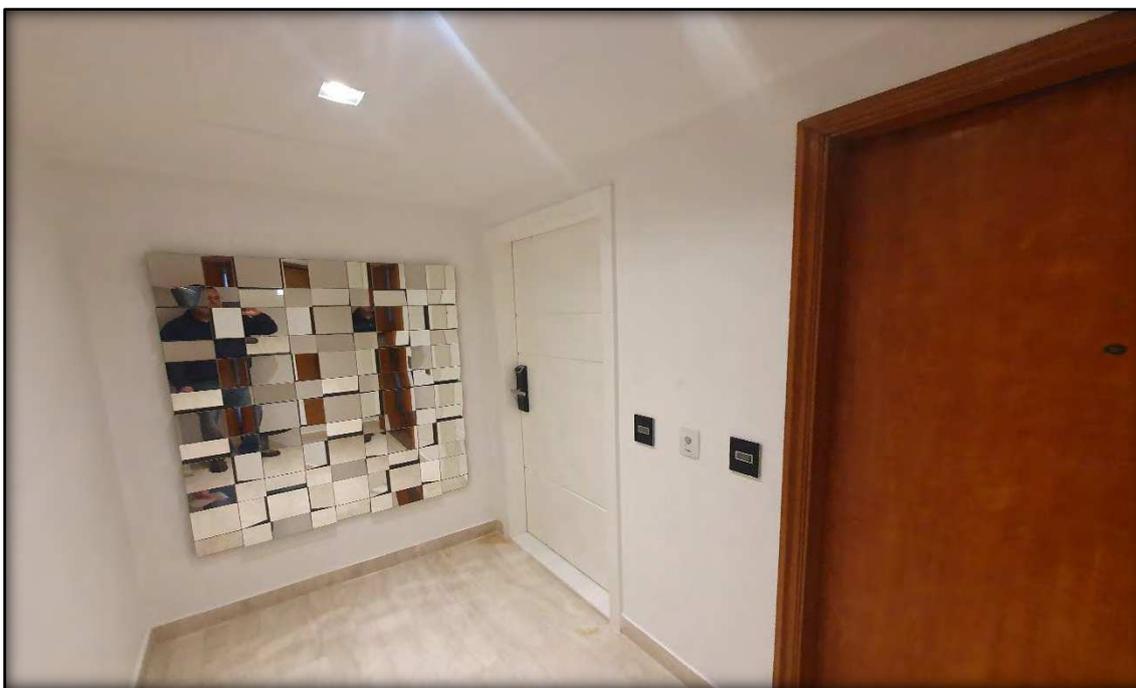
Segue: fotografias que ilustram as vias que circundam o imóvel, no trecho onde se localiza a propriedade em estudo, e suas principais características:

-FOTO 03-



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO.

-FOTO 04-



VISTA DO HALL DE ENTRADA DO APARTAMENTO.

-FOTO 05-



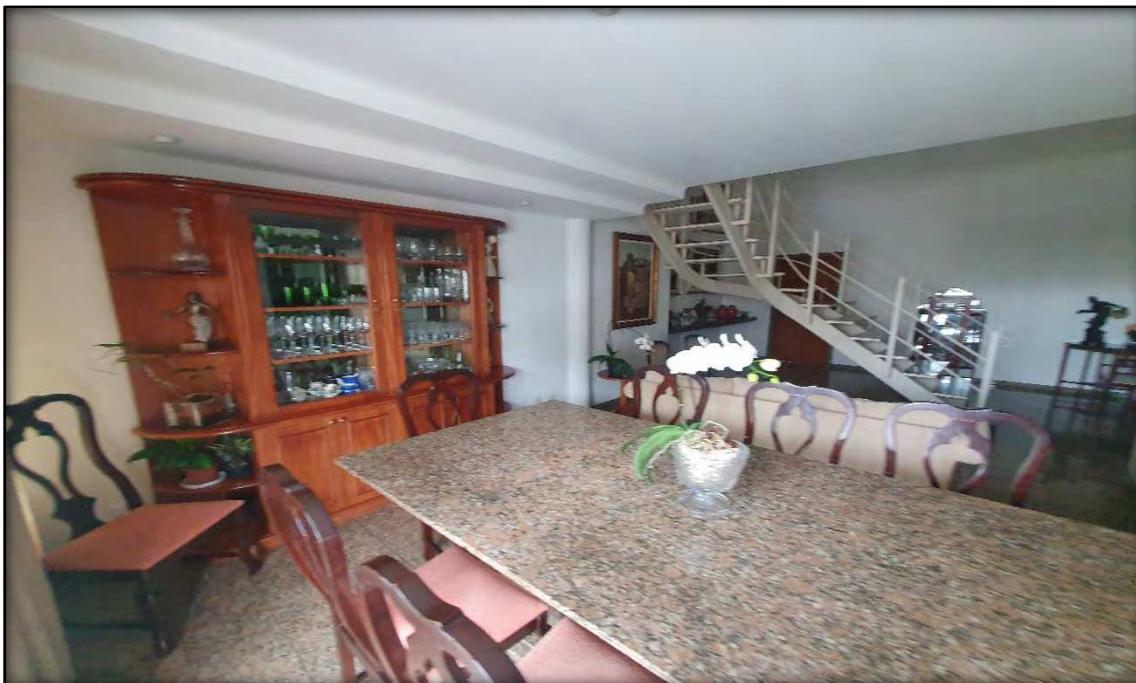
VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 06-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 07-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 08-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 09-



VISTA INTERNA PISO SUPERIOR DO APARTAMENTO.

-FOTO 10-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 11-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 12-



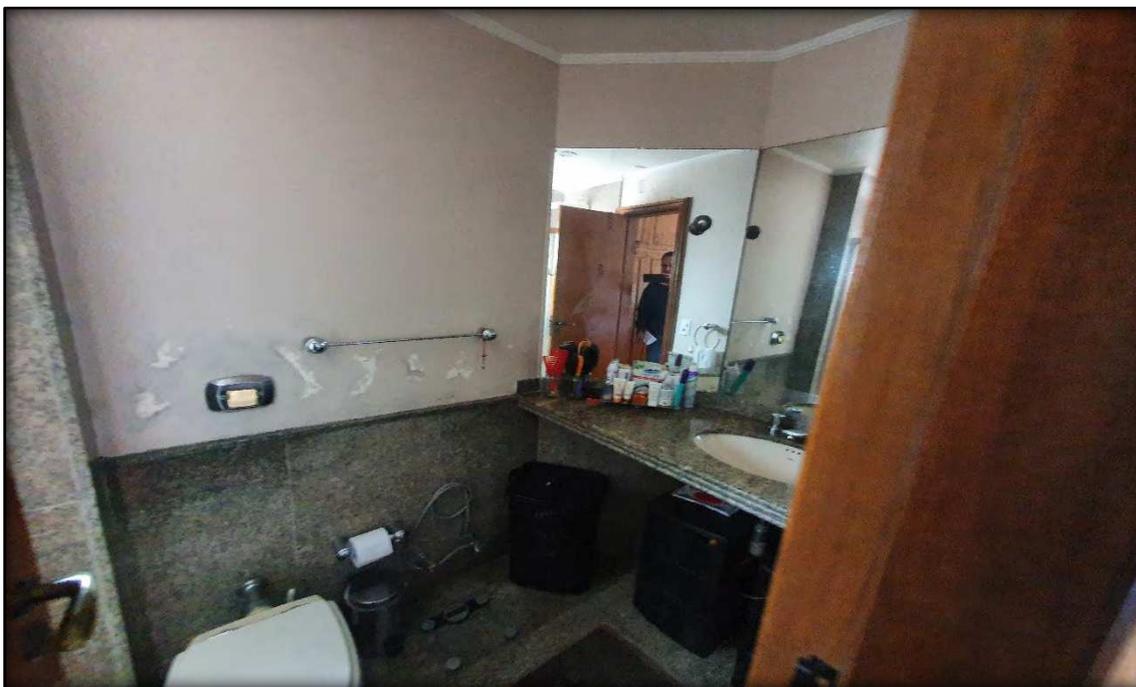
VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 13-



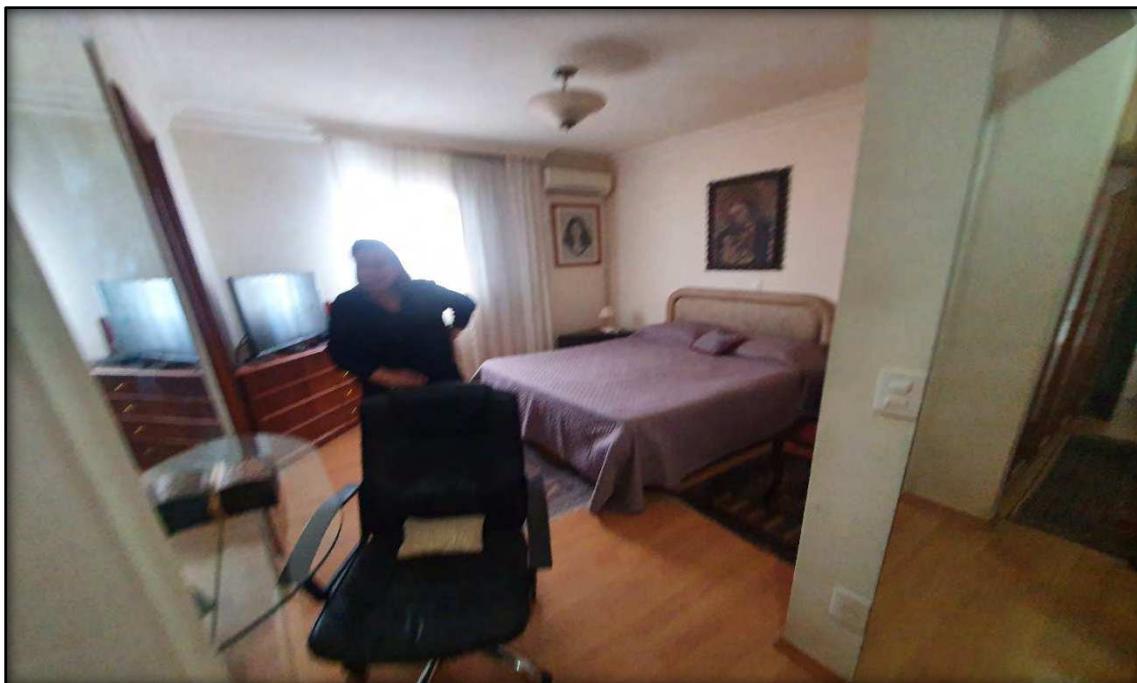
VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 14-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 15-



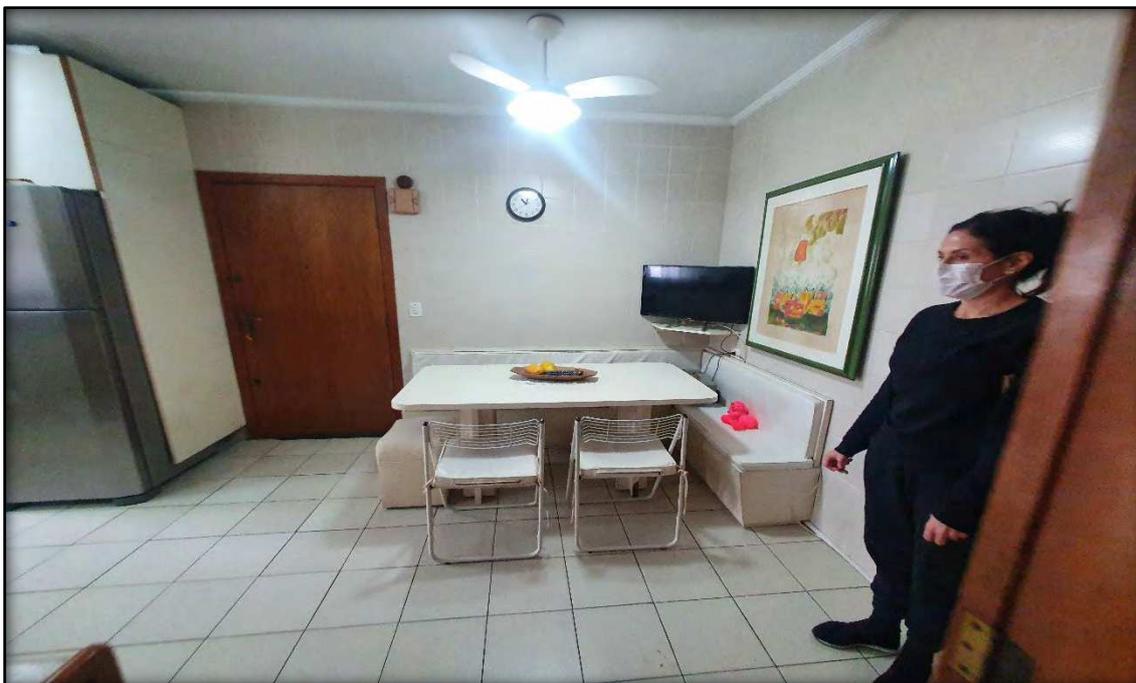
VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 16-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 17-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 18-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 19-



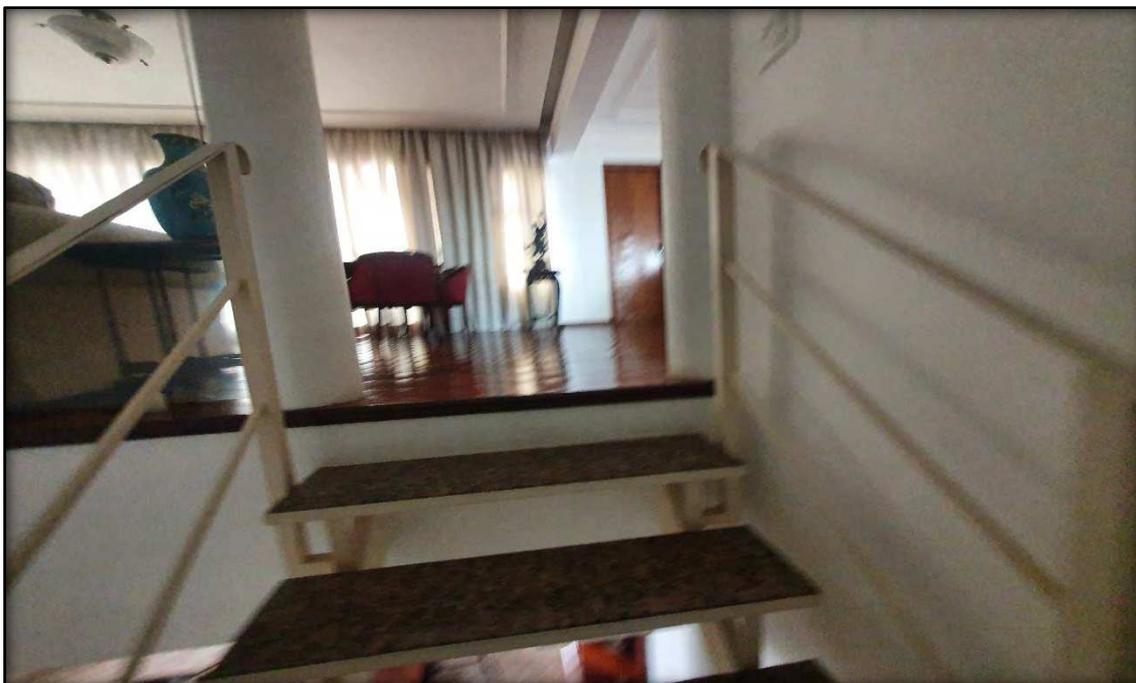
VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 20-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 21-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 22-



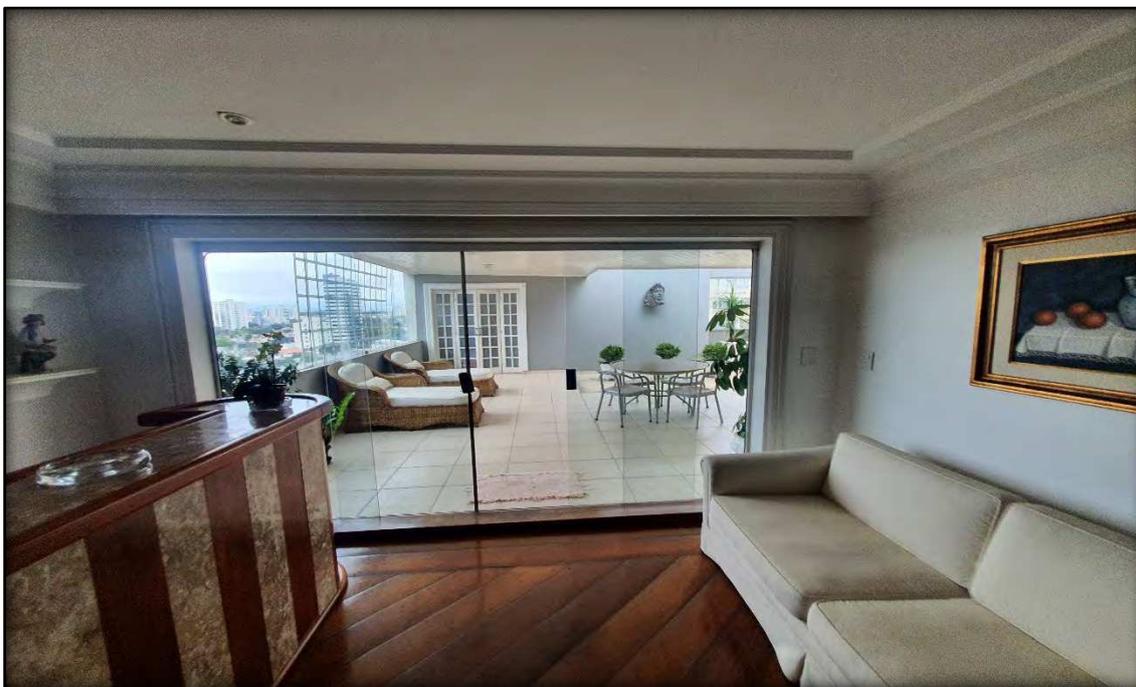
VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 23-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 24-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 25-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 26-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 27-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 28-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 29-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 30-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 31-



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 32-



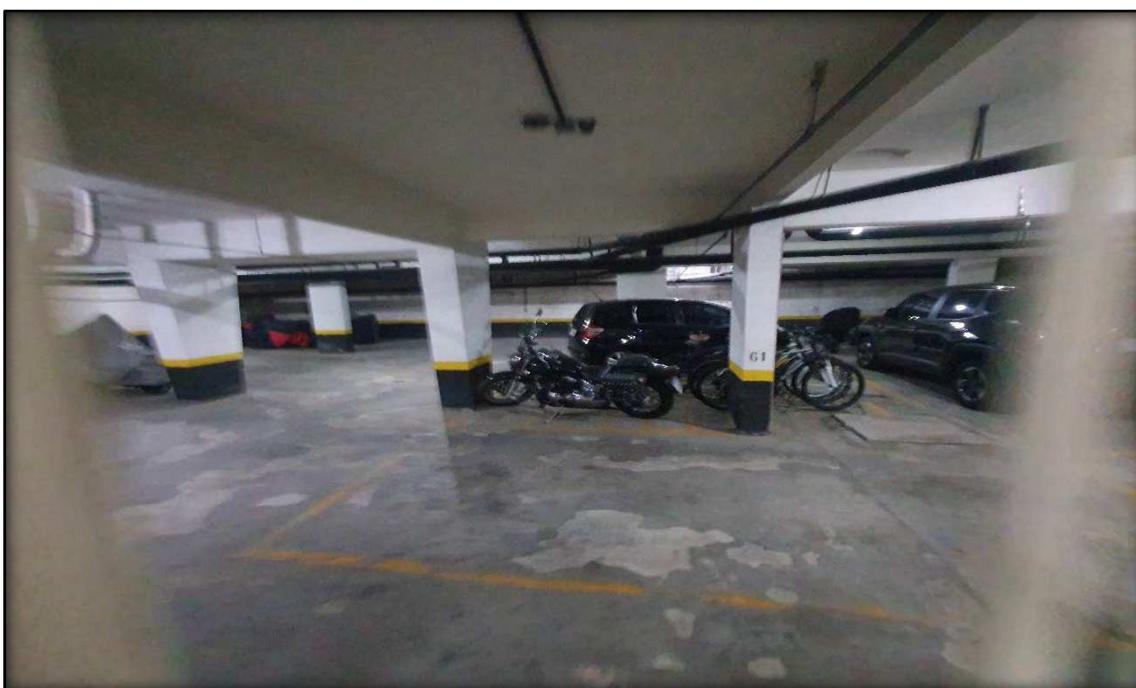
VISTA INTERNA DO APARTAMENTO.

-FOTO 33-



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO PORTO SEGURO.

-FOTO 34-



VISTA DA GARAGEM DO CONDOMÍNIO PORTO SEGURO.

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO:

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C _e	Coef. de área C _a	Área		Observações gerais
	Referências Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{mi}	Prof. Máxima P _{ma}					Área de referência a do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
11ª Zona Armazéns	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Obs.: O expoente “f” admitido, bem como F_r , são e tirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$C_p = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma};$$

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi};$$

$$C_p = (0,5)^p, \text{ para: } P_e < \frac{1}{2} P_{mi};$$

$$C_p = 1 / [(P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}], \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3,0 P_{ma};$$

$$C_p = 1 / [(P_{ma}/3,0 P_{ma}) + \{[1 - (P_{ma}/3,0 P_{ma})] \cdot (P_{ma}/3,0 P_{ma})^p\}], \text{ para:}$$

$$P_e > 3,0 P_{ma}.$$

Obs.: Os valores de “Pmin”, “Pmax” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$C_A = (A/125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de “AR” admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	1,05
Caído para os fundos de 5% a 10%	1,11
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Terreno seco.....	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente p inundaçã	1,43
Terreno permanentemente alagado.....	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa “non aedificandi” de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

3.2 - BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
	2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÇÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155



3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceu às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$VI = (VT + VB) \times Fc$ sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceu às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$VI = (VT + VB) \times Fc$ sendo:

VI = valor do imóvel procurado VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

Qmf = R\$ 7.637,33/m² - Data Base: Novembro/2022

OBS: O valor unitário, de R\$ 7.637,33/m² (sete mil seiscentos e trinta e sete reais e trinta e três centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado em anexo 02:



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor total do imóvel em questão:

VT = Valor Total do terreno avaliando

At = Área Total do Lote = 483,458m²

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 7.637,33/m²

Compondo os fatores segundos os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

VT = qmf x At

VT = R\$ 7.637,33/m² x 483,458m² = R\$ 3.692.328,29

Ou em números redondos

VT = R\$ 3.692.329,00

(três milhões, seiscentos e noventa e dois mil, trezentos e vinte e nove reais).

Válido para Novembro de 2022.



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor de mercado para o imóvel localizado na **Rua Afonso César de Siqueira, nº 286, APTO nº 81, Torre/Bloco 01 – Bairro Vila Adyana, – São José dos Campos- SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos - SP, sob nº 94.557, bem como cadastrado junto à municipalidade como contribuinte nº 42.0026.0011.0015, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DESPESAS CONDOMINIAIS, requerida por PCONDOMÍNIO PORTO SEGURO em face de FELIX LOPEZ DE AYALA SANCHEZ, em curso na 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP, AUTOS Nº 1011766-53.2020.8.26.0577, é de:**

VI = R\$ 3.692.329,00

(três milhões, seiscentos e noventa e dois mil, trezentos e vinte e nove reais).

Válido para Novembro de 2.022.

“Cumpre destacar que, de acordo com a ABNT NBR 14.653:2011 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais”, “valor de mercado” é: “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

VI - DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:

- O signatário atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:
- O signatário inspecionou pessoalmente o imóvel referido no presente laudo.
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- O signatário não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

VII - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente **LAUDO** que se compõe de 55 (cinquenta e cinco) folhas digitadas de um lado só, incluindo anexos, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

APÊNDICE I – Cálculos.

APÊNDICE II – Fichas de Pesquisas de Mercado elementos Comparativos.

Em prudência ao disposto nos artigos 156 e seguintes do Código de Processo Civil, na Resolução n.º 233, do Conselho Nacional de Justiça e no Provimento n.º 2.306/2015, do Conselho Superior de Magistratura, se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do Tribunal de São Paulo (<http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica>): “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação) e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

Pede deferimento

São José dos Campos, 23 de Novembro de 2022.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP – Nº 2.214

PERITO DO JUÍZO



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÍÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

APÊNDICE I

Cálculo da avaliação segundo o método comparativo

Fernando Rodrigues dos Santos

1/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: 1011766-53.2020.8.26. Tipo: Laudo completo Solicitante: 8ª Vara cível de SJC
 Lograd.: Rua Afonso César de Siqueira Nº: 288 Complemento:
 Bairro: Via Adyana Cidade: São José dos Campos Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	3.000.000,00	400,00	7.500,00	0,90	1,00	1,00	1,00	6.750,00
2	2.880.000,00	450,00	5.911,11	0,90	1,00	1,00	1,00	5.320,00
3	6.380.000,00	409,00	15.599,02	0,90	1,00	1,00	1,00	14.039,12
4	3.750.000,00	400,00	9.375,00	0,90	1,00	1,00	1,00	8.437,50
5	1.850.000,00	400,00	4.625,00	0,90	1,00	1,00	1,00	4.162,50

F1: Oferta

F2: Área

F3: Localização

F4: Topografia

Fernando Rodrigues dos Santos

2/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO E STATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	4.162,50
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	14.039,12
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	38.709,12
Amplitude total (R\$/m2):	9.876,62
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	2.469,15
Média aritmética (R\$/m2):	7.741,82
Mediana (R\$/m2):	6.750,00
Desvio médio (R\$/m2):	2.797,188753
Desvio padrão (R\$/m2):	3.866,536117
Variância (R\$/m2) ^ 2:	14.950.101,544008

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Fernando Rodrigues dos Santos

3/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) **Desvio Médio** = $(|V(1) - M| + |V(2) - M| + |V(3) - M| + + |V(n) - M|) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) **Desvio padrão** = $\{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) **Variância** = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))^2 / N)] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9257

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6287

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 49,94

Fernando Rodrigues dos Santos

4/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 5.091,01$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 7.741,82$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 10.392,64$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 34,24$$

$$\text{Amplit. interv. de conf de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 34,24$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI} = \text{Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 6.580,55$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 7.741,82$$

$$\text{LAs} = \text{Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 8.903,10$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 483,46$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 7.637,33$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 3.692.328,29$$

três milhões, seiscentos e noventa e dois mil, trezentos e vinte e oito reais e vinte e nove centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

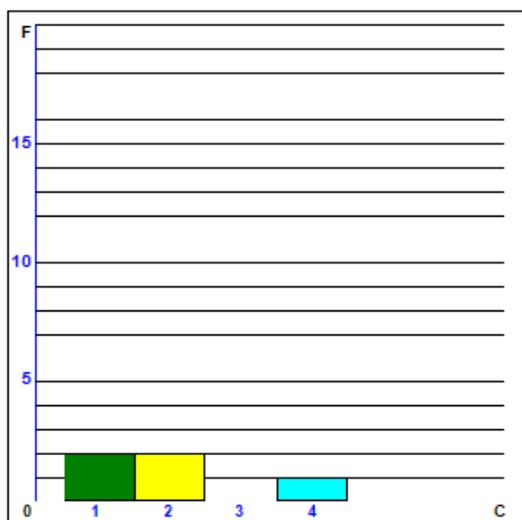
Fernando Rodrigues dos Santos

5/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Freqüência (F))



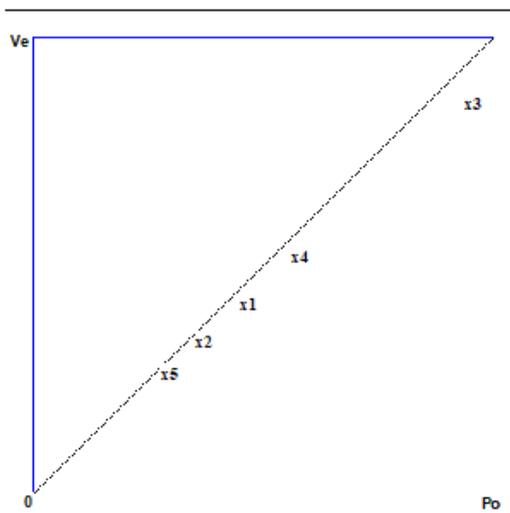
Classe	INTERVALO		Freq.
	De: _____	Até _____	
1	4.182,50	6.831,85	2
2	6.831,85	9.100,81	2
3	9.100,81	11.589,98	0
4	11.589,98	14.039,12	1

Fernando Rodrigues dos Santos

6/8

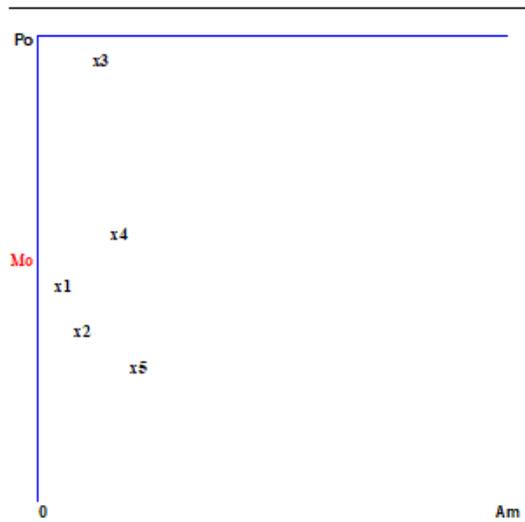
Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m²



Am	Po(R\$/m ²)	Ve(R\$/m ²)	Var.
1-	7.500,00	6.750,00	0,90
2-	5.911,11	5.320,00	0,90
3-	15.599,02	14.039,12	0,90
4-	9.375,00	8.437,50	0,90
5-	4.625,00	4.162,50	0,90

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 8.602,03

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

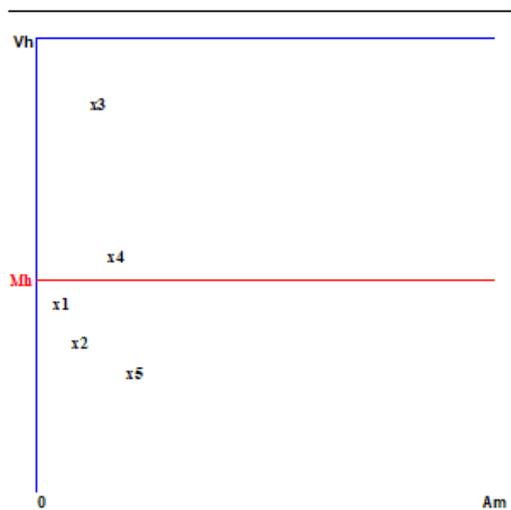
Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1-	7.500,00	1.102,027	12,81
2-	5.911,11	2.690,916	31,28
3-	15.599,02	6.996,995	81,34
4-	9.375,00	772,973	8,99
5-	4.625,00	3.977,027	46,23

Fernando Rodrigues dos Santos

8/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 7.741,82

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	6.760,00	991,824	12,81
2 -	5.320,00	2.421,824	31,28
3 -	14.039,12	6.297,296	81,34
4 -	8.437,50	695,676	8,99
5 -	4.162,50	3.579,324	46,23

Data: 23/11/2022

Fernando Rodrigues dos Santos
Engº Civil



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

APÊNDICE II

Elementos Comparativos

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – Nº 01

Contato: Primeira Avenida Imoveis – Vendas: COD. CO505		Telefone: (12) 97401-3193
Endereço do Imóvel: Praça Bom Jesus do Serimbura		Bairro: Vila Ema
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-5-quartos-vila-ema-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-400m2-venda-RS3000000-id-2589564392/		
Município: São José dos Campos		Estado: SP
CEP: 12243-380		
A. Terreno: 400,00m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 3.000.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 7.500,00
Área Construída:/ Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta ___/___/___ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		
		Coeficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Active	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frente:20m	Fundo:60m	Laterais:	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Argiloso <input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS -MELHORAMENTOS LOCAIS - Infraestrutura:

<input type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Iluminação	<input type="checkbox"/> Rede de água	<input type="checkbox"/> Limp.Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo
<input type="checkbox"/> Passeio	<input type="checkbox"/> Rede elétrica	<input type="checkbox"/> Rede esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> TV a cabo
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	<input type="checkbox"/> Gás encan.	<input type="checkbox"/> Rede pluvial	<input type="checkbox"/> Trans. Coletivo	<input type="checkbox"/> Escola
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	<input type="checkbox"/> Comércio	<input type="checkbox"/> Banco	<input type="checkbox"/> Área lazer	<input type="checkbox"/> Segurança

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

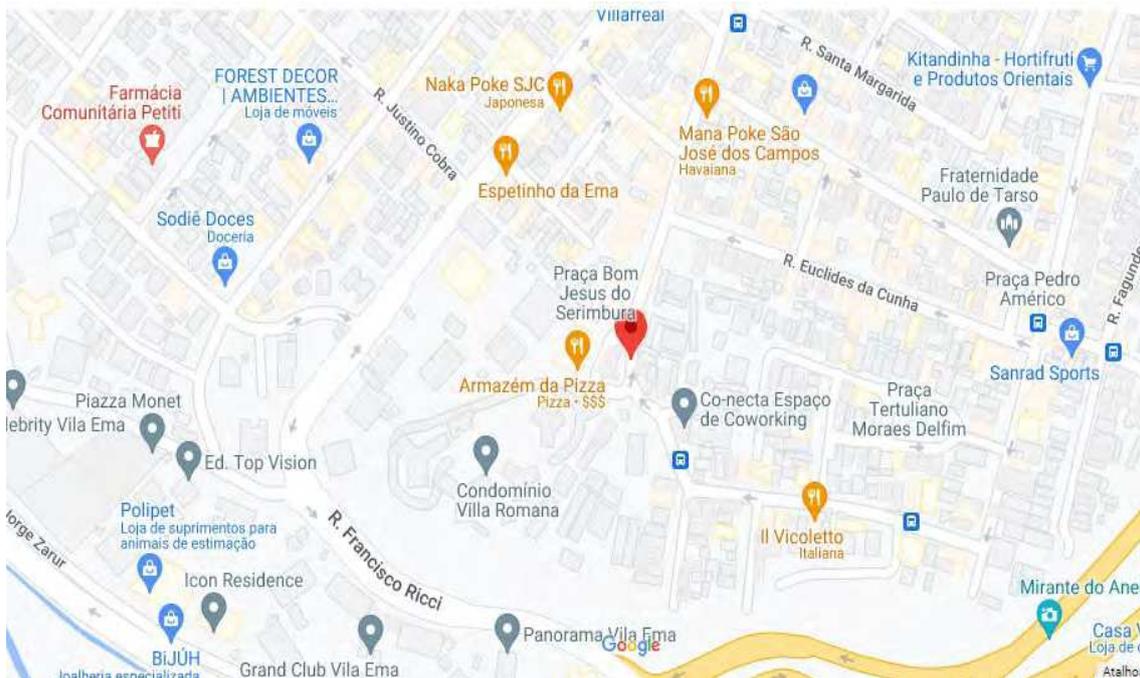
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Índice Fiscal:	1,00 / 1,00 = 1,0000
Padrão Construtivo:	4,568 / 4,568 = 1,0000
Obsolescência Física e Funcional:	0,8029 / 0,8029 = 0,9772
Oferta:	0,90

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/M²):

$$Vu = (R\$ 3.000.000,00 * 0,90) * \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} = R\$ 6.666,66/m^2$$

$$400,00 m^2 + [(10,00 m^2 * 1) / 2]$$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/11/2022 às 01:21, sob o número WJSC22704755353 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011766-53.2020.8.26.0577 e código A5uUj5y.

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – Nº 02

Contato: FELIPE GRUPO KAZA. Cód. V28020PVT		Telefone: (12) 98180-2855
Endereço do Imóvel: Av. Heitor Villa Lobos		Bairro: Vila Ema
Ponto de Referência: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-jose-dos-campos-vila-ema-450m2-RS2660000/id-10423879/?gal=1		
Município: São José dos Campos		Estado: SP
CEP: 14409-409		
A. Terreno: 450,00m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 2.660.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 5.911,11
Área Construída:/ Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta ___/___/___ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado
 em condomínio fechado
 gleba urbanizável
 Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto
 Cascalho
 Pedra paralela
 Terra batida
 Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		
		Coeficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Active	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frente: 10m	Fundo: 75m	Laterais:	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Brejoso	<input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS -MELHORAMENTOS LOCAIS - Infraestrutura:

<input type="checkbox"/> Pavimentação	Iluminação	<input type="checkbox"/> Rede de água	<input type="checkbox"/> Limp.Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Passeio	Rede elétrica	<input type="checkbox"/> Rede esgoto	<input type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	Gás encan.	<input type="checkbox"/> Rede pluvial	<input type="checkbox"/> Trans. Coletivo	<input type="checkbox"/> Escola	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	Comércio	<input type="checkbox"/> Banco	<input type="checkbox"/> Área lazer	<input type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/>

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

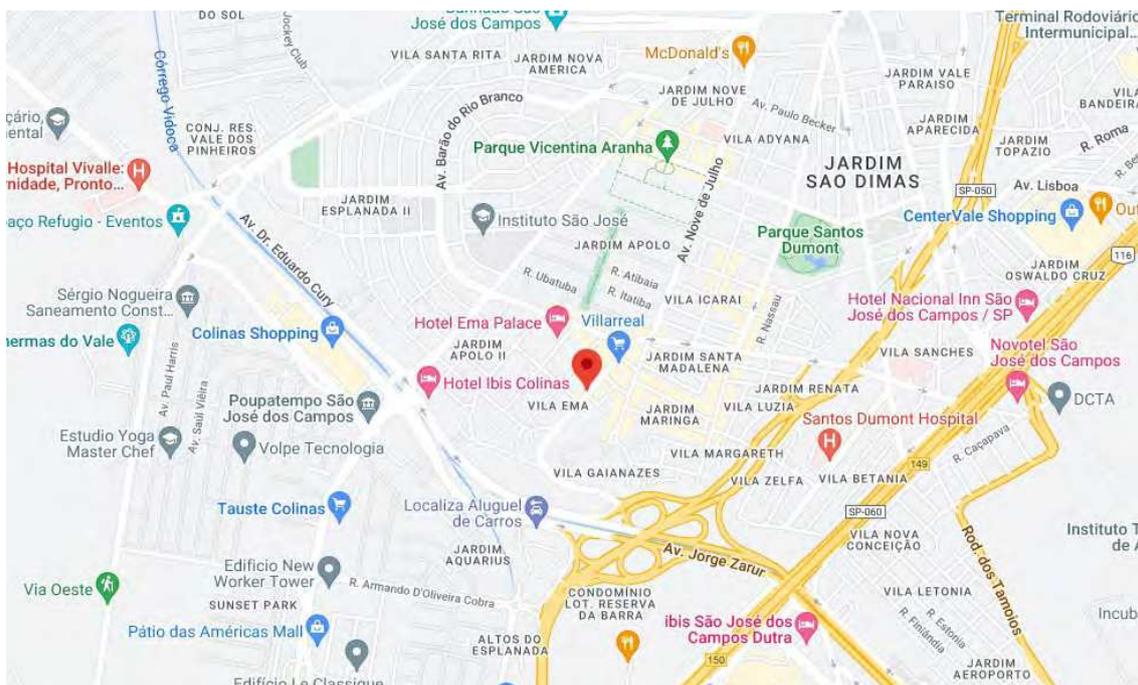
Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Índice Fiscal:	1,00 / 1,00 = 1,0000
Padrão Construtivo:	4,568 / 4,568 = 1,0000
Obsolescência Física e Funcional:	0,8029 / 0,8029 = 0,9772
Oferta:	0,90

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/M²):

$$Vu = \frac{(R\$ 2.660.000,00 * 0,90) * \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\}}{450,00 \text{ m}^2 + [(10,00 \text{ m}^2 * 1) / 2]} = \text{R\$ } 5.261,54/\text{m}^2$$



FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – Nº 03

Contato: Imperall Imóveis Cód. Imóvel 1175		Telefone: (12) 3942-4404
Endereço do Imóvel: Avenida do Tubarão,220		Bairro: Pq. Res. Aquarius
Ponto de Referência: https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-jose-dos-campos-parque-residencial-aquarius-409m2-RS6380000/id-6934685/#listPic&Maps		
Município: São José dos Campos		Estado: SP
CEP: 12246-140		
A. Terreno: 409,00m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 6.380.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 15.599,03
Área Construída:/ Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta ___/___/___ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		Coefficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Active	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frente:20m	Fundo:30m	Laterais:	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Argiloso <input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS -MELHORAMENTOS LOCAIS - Infraestrutura:

<input type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Iluminação	<input type="checkbox"/> Rede de água	<input type="checkbox"/> Limp.Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Passeio	<input type="checkbox"/> Rede elétrica	<input type="checkbox"/> Rede esgoto	<input type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	<input type="checkbox"/> Gás encan.	<input type="checkbox"/> Rede pluvial	<input type="checkbox"/> Trans. Coletivo	<input type="checkbox"/> Escola	<input type="checkbox"/>

<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	<input type="checkbox"/> Comércio	<input type="checkbox"/> Banco	<input type="checkbox"/> Área lazer	<input type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/>
---	-----------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	--------------------------

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

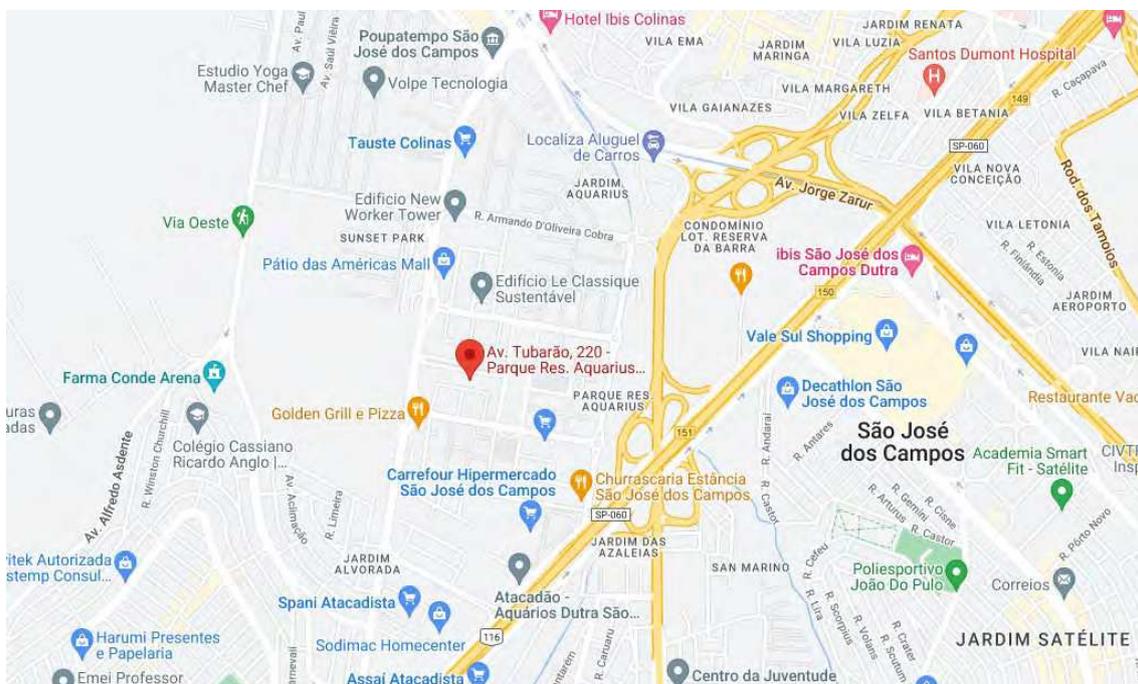
Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Índice Fiscal:	1,00 / 1,00 = 1,0000
Padrão Construtivo:	4,568 / 4,568 = 1,0000
Obsolescência Física e Funcional:	0,8029 / 0,8029 = 0,9772
Oferta:	0,90

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/M²):

$$Vu = \frac{(R\$ 6.380.000,00 * 0,90) * \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\}}{409,00 \text{ m}^2 + [(10,00 \text{ m}^2 * 1) / 2]} = \text{R\$ } 13.869,56/\text{m}^2$$



FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – Nº 04

Contato: Imoveis Villani Cód. Imóvel CÓD: CO008739901		Telefone: (12) 3904-5799
Endereço do Imóvel: Avenida São João		Bairro: Jardim das Colinas
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-jardim-das-colinas-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-400m2-venda-RS3725000-id-2547399034/		
Município: São José dos Campos Estado: SP		CEP: 12608-680
A. Terreno: 400,00m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 3.725.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 9.312,50
Área Construída:/ Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta __/__/__ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		
		Coeficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	<input checked="" type="checkbox"/> Frente:	<input type="checkbox"/> Fundo:	<input type="checkbox"/> Laterais:	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Brejoso	<input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS -MELHORAMENTOS LOCAIS - Infraestrutura:

<input type="checkbox"/> Pavimentação	Iluminação	<input type="checkbox"/> Rede de água	Limp.Pública	<input type="checkbox"/> Coleta lixo	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Passeio	Rede elétrica	<input type="checkbox"/> Rede esgoto	Telefone	<input type="checkbox"/> TV a cabo	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	Gás encan.	<input type="checkbox"/> Rede pluvial	Trans. Coletivo	<input type="checkbox"/> Escola	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	Comércio	<input type="checkbox"/> Banco	Área lazer	Segurança	<input type="checkbox"/>

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input checked="" type="checkbox"/> misto	<input type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input type="checkbox"/> médio/normal	<input checked="" type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input type="checkbox"/> normal	<input checked="" type="checkbox"/> alta		
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Índice Fiscal:	1,00 / 1,00 = 1,0000
Padrão Construtivo:	4,568 / 4,568 = 1,0000
Obsolescência Física e Funcional:	0,8029 / 0,8029 = 0,9772
Oferta:	0,90

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/M²):

$$Vu = (R\$ 3.725.000 * 0,90) * \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} = R\$ 8.277,77/m^2$$

$$400,00 m^2 + [(10,00 m^2 * 1) / 2]$$



FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO - Nº 05

Contato: Villas Boas Imóveis Cód. Imóvel CO0086		Telefone: (12) 3207-6006
Endereço do Imóvel: Rua Coronel João Kursino		Bairro: Vila Adyana
Ponto de Referência: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-jose-dos-campos-vila-adyana-400m2-RS1850000/id-9548725/#listPic&Maps		
Município: São José dos Campos		Estado: SP
CEP: 12243-680		
A. Terreno: 400,00m ²	Preço de oferta - Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta - Venda: R\$ 1.850.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 4.625,00
Área Construída:/ Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta __/__/__ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input checked="" type="checkbox"/> Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Loja	<input type="checkbox"/> Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/> Prédio Comercial	<input type="checkbox"/> Armazém	<input type="checkbox"/> Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/> Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/> Industria	<input checked="" type="checkbox"/> Outro	<input type="checkbox"/>

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		Coeficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Active	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frente:20m	Fundo:30m	Laterais:	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Brejoso	<input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS -MELHORAMENTOS LOCAIS - Infraestrutura:



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

fls. 600

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

AUTOS Nº 1011766-53.2020.8.26.0577

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA EXCUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** promovida por **CONDOMÍNIO PORTO SEGURO** em face de **FELIZ LOPEZ D AYALA SANCHEZ**, atendendo a R. Determinação de fls. 586 para que o signatário se manifeste acerca das críticas apresentadas às fls. 582/585, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para prestar os seguintes:

ESCLARECIMENTOS II

Termos em que,

Pede deferimento

São Jose dos Campos, 05 de março de 2.025.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP – Nº 2.214

PERITO DO JUÍZO





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

fls. 601

Manifestação da parte exequente a fls. 582/585:

A parte exequente afirma que a avaliação representada no laudo pericial foi superestimada e não retrata a realidade o valor de mercado do imóvel avaliado.

Afirma este perito que, durante a elaboração do laudo pericial realizou pesquisa de elementos de amostra que se aproximassem do imóvel objeto da perícia, tendo encontrado imóveis com metragem similar, porém localizados em região mais nobre e com padrão mais elevado, o que resultou na discrepância do valor encontrado pelo exequente e aquele alcançado pelos estudos deste signatário.

Melhor analisando os autos e tomando por base os estudos apresentados a fls. 443/460, verificou o perito que os Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica (PTAM) apresentados pelo exequente tiveram por base o imóvel em questão e amostras no mesmo bairro a fls. 441/442, proporcionando maior realidade e equiparação de tais amostras com o imóvel avaliado.

Desta forma, o perito afirma que está convencido pelos estudos apresentados a fls. 443/460 e muda sua convicção anteriormente manifestada nos autos, a fim de afirmar que o valor do imóvel é de R\$ 1.350.000,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil reais), válido para novembro de 2022.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 602

II – ENCERRAMENTO

Esses Esclarecimentos contêm 03 (três) páginas digitadas em um único documento, incluindo esta que vai datada e assinada.

Assim sendo, este perito, acreditando ter fornecido todos os esclarecimentos solicitados, fica à disposição de V. Exa. para dirimir quaisquer outras dúvidas, que, porventura, venham a surgir

Em prudência ao disposto nos artigos 156 e seguintes do Código de Processo Civil, na Resolução n.º 233, do Conselho Nacional de Justiça e no Provimento n.º 2.306/2015, do Conselho Superior de Magistratura, se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do Tribunal de São Paulo (<http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica>): "curriculum vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação) e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

Pede deferimento

São Jose dos Campos, 05 de março de 2.025.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP – Nº 2.214

PERITO DO JUÍZO

