

Edgard Colombo Junior  
Engenheiro Civil e MBA em Auditoria e Gestão Ambiental

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo**

Processo Digital nº: **0173052-19.2009.8.26.0100**  
Classe - Assunto: **Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**  
Requerente: **Mauro Roberto Geraissati**  
Requerido: **Francisco Alexandre de São Pedro e outros**

Edgard Colombo Junior, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia, Perito Judicial honrosamente nomeado nos autos do processo em epígrafe fls.1.671 – 1º § tendo em vista decisão proferida (fls.1751) para apresentação de avaliação de bens imóveis penhorados, abaixo citados, venho com a devida vênua perante V. Exa, apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente trabalho.

## **LAUDO de AVALIAÇÃO**

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO dos IMÓVEIS
3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO
4. ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

### **1.PRELIMINARES**

---

Vistorias efetuadas nas datas de 26/11/2021 e 29/11/2021 nos imóveis, localizados nos municípios de Sorocaba e Mongaguá respectivamente, Estado de São Paulo.

A avaliação é baseada no trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP versão 2012 e na NBR 14653-2.

Certidão de Penhora dos imóveis fls. 1707, 1708 – 100%

## 2. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

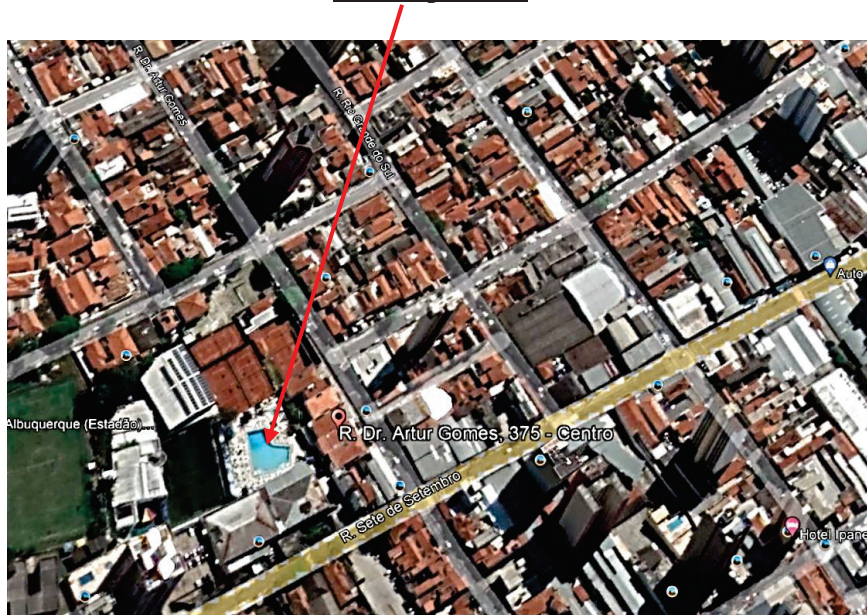
### IMÓVEL: - escritório (ocupado)

#### 1. Do local

Endereço: Rua Arthur Gomes, 375 / Bairro: Centro / Sorocaba

Micro região com melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Rede de gás, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Coleta Lixo, Guias/Sarjetas, Escolas, e próximo da Rua 7 de Setembro de intenso comércio, principalmente de veículos usados.

O imóvel faz divisa nos fundos com o Clube Ipanema.



#### 2.2 Do imóvel (Lote 3) - casa térrea com garagem no subsolo

Penhora fls. 1707 – 100 %

Área terreno: 360,00 m<sup>2</sup> (12 x 30)      Área construção: 426,79 m<sup>2</sup>

Testada: 5,00 m      Profundidade equivalente: 30,00 m

Inscrição Cadastral nº: 44.61.66.0687.01.000 (IPTU)



PREFEITURA DE SOROCABA  
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: 424.618/21-71

Certidão via web

CERTIFICO, para os devidos fins e efeitos, conforme o requerido pela parte interessada, que encontram-se registradas nesta Área de Administração Tributária as seguintes informações, nesta data:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 44.61.66.0687.01.000

CARTÓRIO: 2º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS

LOGRADOURO: RUA ARTHUR GOMES

NÚMERO: 375

LOTEAMENTO: VILA IPANEMA CLUB

TESTADA PRINCIPAL: 12,000000 m

ÁREA TERRITORIAL: 360,000000 m<sup>2</sup>

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 426,790000 m<sup>2</sup>

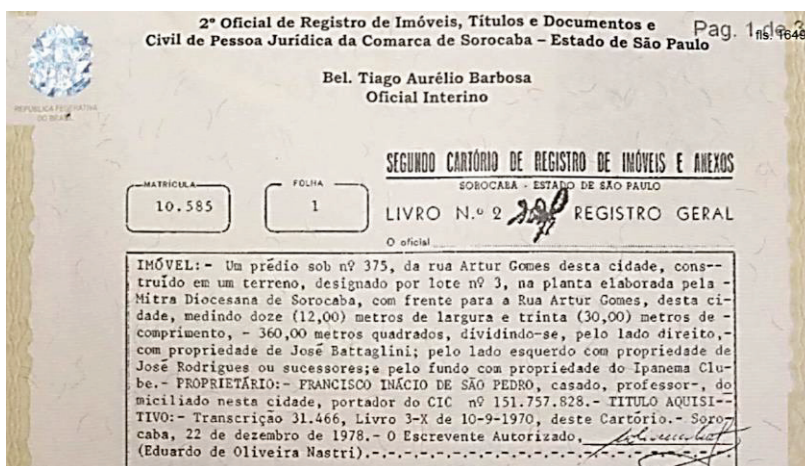
ENDEREÇO ENTREGA:

RUA MIRANDA AZEVEDO, 551

BAIRRO REGIAO CENTRO

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.035-090

Matrícula nº: 10585 – 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba (fls. 1649)



Padrão Construtivo: Médio  
 Grupo: casa (uso comercial) Índice Construtivo: 1,386  
 Estado da edificação: necessitando reparos simples a importantes (Ref. f)  
 Idade estimada: 42 anos K – Fator de Ross/Heideck = 0,469

Foc -Fator de Adequação ao Obsoletismo e Estado de Conservação

Foc = R + K\* (1-R) onde R = 20% (Valor Residual)

Foc = 0,20 + 0,469 x (1- 0,20) = 0,5752

Quadro de acabamentos do imóvel avaliando

imóvel: Rua Arthur Gomes, 375 / Bairro: Centro / Sorocaba / SP - Acabamentos					
item	Piso	local	piso	parede	forro
1	nível inferior garagem (5 carros)	acesso à garagem	cerâmica	latex	-
2		garagem	caco cerâmico	latex	latex
3		WC	caco cerâmico	1/2 latex e 1/2 azulejo	latex
4		sala	forração	latex	latex
5	nível da rua	estacionamento p/.3 carros	cimentado	latex	-
6		recepção (porta de vidro)	granilite	latex	latex
7		corredor	cerâmica / granilite	latex	latex
8		WC masc.	granilite	azulejo até 1/2 altura	latex
9		WC fem.	granilite	azulejo até o teto	latex
10		sala suite diretoria	cerâmica	latex	latex
11		WC suite diretoria	granilite	azulejo até 1/2 altura	latex
12		terraço	cerâmica	latex	-
13		sala 1	granilite	latex	latex
14		sala 2	cerâmica	latex	latex
15		administração	porcelanato	textura	latex
16		sala de reunião	porcelanato	textura	latex
17		copa - cozinha	cerâmica	azulejo até o teto	latex
18		corredores laterais	granilite	latex	-
19	esquadrias	ferro			

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Vc = VALOR CONSTRUÇÃO Vc = Ac x R8N x Foc x Ic

CUB adotado Ref. Novembro / 2021 = R\$1.749,99 (R8N)



Mês	Custo da construção no Estado de São Paulo - 2021 - padrão R8-N							
	R\$/m²				Índice - Base Fev/07=100			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Nov	1.749,99	954,15	748,22	47,62	251,79	272,74	228,99	258,24

$V_c = \text{VALOR CONSTRUÇÃO} \quad V_c = A_c \times R_{8N} \times Foc \times Ic$

$V_c = 426,79 \times 1.749,99 \times 0,5752 \times 1,386 = 595.431,64$

$V_c = R\$595.431,64$

$V_t = \text{VALOR TERRENO}$

**PESQUISA DE AMOSTRAS – SETOR Centro / Sorocaba**

O Método Comparativo é aplicado para determinação do valor médio do terreno. Na micro região foram pesquisadas amostras localizadas na micro região do imóvel avaliando, e obedecendo-se os preceitos da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos NB 14653-2. É aplicado um redutor sobre o valor das ofertas, denominado Coeficiente de Elasticidade. Após a homogeneização dos valores obtidos, obter-se-á o valor médio do m² de terreno livre.

1) Local: Rua Dr. Artur Gomes

Área construída: 120,00 m²

Área terreno: 230,00 m²

Descrição: casa comercial com sala de estar, cozinha, WC social, 2 dorms., lavanderia, edícula com cozinha, WC, 2 dorms., quintal e garagem para 3 carros sendo 1 vaga coberta.

Acabamento Interno: piso cerâmico, teto em laje e com moldura em gesso, coz.

Valor pedido: R\$ 480.000,00

Inf. Ae Patrimônio Consultores Imobiliários / tel. (15) 3035-7400(15) 99100-7917



2) Local: Rua Dr. Artur Gomes

Área construída: 215,00 m²

Área terreno: 620,00 m²

Descrição: casa térrea, sala de estar, sala de jantar, coz., WC social, 3 dorms., área de serviço, edícula, churrasqueira, quintal e garagem descoberta para 3 carros.

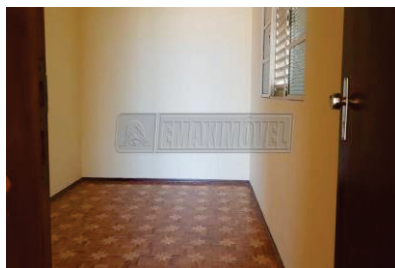
Valor pedido: R\$ 1.500.000,00

Inf. Ae Patrimônio Consultores Imobiliários / tel. (15) 3035-7400(15) 99100-7917





3) Local: Rua Dr. Artur Gomes  
 Área construída: 150,00  
 Área terreno: 150,00 m<sup>2</sup>  
 Descrição: 3 dorms. sendo um suíte, sala 2 ambientes, coz., WC, A.S., lavanderia, 1 vaga de garagem coberta.  
 Valor pedido: R\$ 430.000,00  
 Inf. Emaximóvel Vendas e Imóveis Organização Ltda. / tel. (15) 2101-0900



4) Local: Rua Cel. José Prestes  
 Área terreno: 550,00 m<sup>2</sup>  
 Descrição: terreno livre  
 Valor pedido: R\$ 1.150.000,00  
 Inf. Sorocaba Prime Imóveis / tel. (15) 98116-3678 / (15) 99164-2880



5) Local: Rua Barão de Tatuí  
 Área terreno: 123,00 m<sup>2</sup>  
 Descrição: terreno livre  
 Valor pedido: R\$ .000.000,00  
 Inf. Prestes Imóveis / tel. (15) 3211-2308 / (15) 99113-9895



Pesquisa Setor Centro / Sorocaba - valor terreno						
Determinação do Valor m <sup>2</sup> de terreno						
amostra	Vpedido	Valor construção	Valor terreno	I.F. homog.	Ic	V/m <sup>2</sup>
1	480.000,00	178.546,69	301.453,31	1,00	0,912	1.507,27
2	1.500.000,00	336.354,74	1.163.645,26	1,20	1,212	2.026,99
3	430.000,00	140.000,32	289.999,68	1,20	0,912	1.935,00
4	1.150.000,00	-	1.035.000,00	1,40	-	2.634,55
5	200.000,00	-	180.000,00	1,40	-	2.048,78
<b>média</b>						<b>2.030,52</b>
<b>limite sup.</b>						2.639,67
<b>limite inf.</b>						1.421,36

Valor do m<sup>2</sup> de área útil homogeneizado, adotado para o imóvel avaliando: R\$2.030,52  
 (quatro mil setecentos e vinte e seis reais e dezenove centavos)

$$Vt = \text{Valor terreno} = Vt = At \times q$$

$$Vt = 360,00 \times 2.030,52 = 730.987,20$$

## VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

$V_i = V_c + V_t$                       onde  $V_i$  = valor do imóvel

$V_i = 595.431,64 + 730.987,20 = 1.326.417,94$

Arredondando temos  $V_i = R\$1.326.000,00$  (um milhão trezentos e vinte e seis mil reais)

### 2) Imóvel: vaga de garagem

2.1. **Do local:** Endereço: Rua Miranda Azevedo, 551

Micro região com melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Rede de gás, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Coleta Lixo, Guias/Sarjetas, Escolas, e próximo da Rua 7 de Setembro de intenso comércio, principalmente de veículos usados.

2.2 **Do imóvel** (vaga de garagem) – demarcada e coberta

Penhora fls. 1707 – 100 %

Edifício Miranda Azevedo – vaga nº 42 – 1º subsolo / Bairro: Centro / Sorocaba / SP

IPTU (Inscrição Cadastral): 44.43.95.0256.01.102



**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: 424.608/21-08

Certidão via web

CERTIFICO, para os devidos fins e efeitos, conforme o requerido pela parte interessada, que encontram-se registradas nesta Área de Administração Tributária as seguintes informações, nesta data:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 44.43.95.0256.01.102

MATRÍCULA: 42.060    CARTÓRIO: 2º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMÓVEIS E ANEXOS    DATA: 16/09/1993

LOGRADOURO: RUA MIRANDA AZEVEDO

NÚMERO: 551

COMPLEMENTO: GARAG. 42

LOTEAMENTO: VILA MAGALHAES

TESTADA PRINCIPAL: 0,05611700 m2

ÁREA TERRITORIAL: 3,27964843 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 27,200000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

RUA MIRANDA AZEVEDO, 551

CEP: 18.035-090

Matrícula nº: 42.061 – 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba (fls. 1364)

2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pag. 1 de 3  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba – Estado de São Paulo

Bel. Tiago Aurélio Barbosa  
Oficial Interino

**Segundo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos**

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA 42.061	FOLHA 01
---------------------	-------------

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL  
O Oficial

Sorocaba, 21 de março de 1991.

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por Garagem nº 42, localizada no 1º sub-solo do Edifício Miranda Azevedo, nesta cidade, à Rua Miranda Azevedo, nº 551, possui uma área útil de 10,50 metros quadrados, uma área comum de 16,78 metros quadrados, perfazendo um total de 27,28 metros quadrados, sendo permitido o estacionamento de um automóvel de passeio de tamanho compatível com as dimensões deste local. Corresponde à uma fração ideal no terreno de 0,2575%.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 00000.44.43.95.0256.00.102.4.

REGISTRO ANTERIOR: R.10-6.912 de ordem, deste Livro e Cartório.

PROPRIETÁRIA: INCORPORADORA IPANEMA S/C LTDA., pessoa jurídica, com sede em São Paulo, Capital, CGC/MF. 55.952.089/0001-88.

A Escrevente Autorizada *Valéria Martins Araujo* (Valéria Martins Araujo) Z

*João Roberto Luiza Costa*  
Oficial

Prédio Padrão Construtivo: Médio

Grupo: apartamento

Índice Construtivo: 1,926

Estado da edificação: entre regular e necessitando reparos simples (Ref. d)

Idade estimada: 30 anos

K – Fator de Ross/Heideck = 0,740

Foc -Fator de Adequação ao Obsolescimento e Estado de Conservação

Foc = R + K\* (1-R) onde R = 20% (Valor Residual)

Foc = 0,20 + 0,740 x (1- 0,20) = 0,792

#### Para a vaga arrecadada

Área útil citada na matrícula: 10,52 m<sup>2</sup> / Fração ideal: 0,2575 %

Área comum = 16,78 m<sup>2</sup>

Área total: 27,28 m<sup>2</sup>

Medição no local: área da vaga = 2,35 x 4,50 = 10,57 m<sup>2</sup>

#### PESQUISA

O Método Comparativo é aplicado para determinação do valor médio do m<sup>2</sup> de área útil. Efetuada pesquisa no próprio Condomínio Edifício Miranda Azevedo e na micro região, de acordo com os preceitos da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos NBR 14653-2. Aplicado redutor sobre o valor da oferta, denominado Coeficiente de Elasticidade para devida homogeneização.

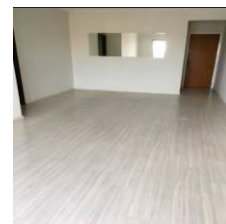
1) Local: Rua Miranda Azevedo, 551

Área útil: 129,00 m<sup>2</sup>

Descrição: 3 dorm. c/. armários, sendo 01 suíte c/ closet, 1 banheiro social e 1 de serviço. Sala c/ 02 ambientes, coz. c/. armários, lavanderia, sacada, e 1 vaga de garagem.

Valor pedido: R\$410.000,00

Contato: Finc Negócios Imobiliários / tel. (15) 3034-0446 / (15) 99696-2406



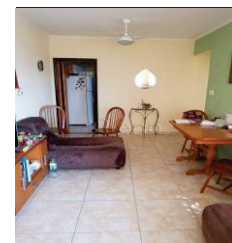
2) Local: Rua Miranda Azevedo, 561

Área útil: 75,00 m<sup>2</sup>

Descrição: 1 sala c/. 2 ambientes, ventilador de teto, 1 amplo dormitório, 2 WCs sendo 1 social e 1 de apoio, lavanderia e garagem coberta p/. 1 veículo.

Valor pedido: R\$200.000,00

Contato: Pleno Imóveis / tel. (19) 3254-5800(19) 97413-6127



3) Local: Rua Miranda Azevedo, 562

Área útil: 56,00 m<sup>2</sup>

Descrição: 2 dormitórios, sala, cozinha, 1 WC. Sem vaga

Valor pedido: R\$199.000,00

Contato: Paula Santos Negócios Imob. / tel. (15) 3212-8080 / (15) 99666-8687



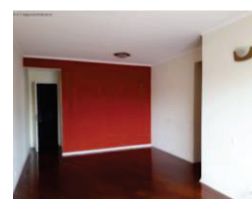
4) Local: Rua Miranda Azevedo, 551 - Edif. Miranda Azevedo

Área útil: 140,00 m<sup>2</sup>

Descrição: 3 qtos., 1 suíte, + 1 WC, 1 vaga

Valor pedido: R\$480.000,00

Contato: G.A.T. Negócios Imob. / tel.(15) 3414-1900 / (15) 99770-6454





Pesquisa Centro - Rua Miranda Azevedo - Amostras						
amostra	Valor pedido	Área útil	Padrão	I.C.	I.C. hom.	Valor m <sup>2</sup>
1	410.000,00	129,00	médio	1,926	1,00	4.667,44
2	200.000,00	75,00	médio	1,926	1,00	3.916,10
3	199.000,00	56,00	simples	1,470	1,31	3.503,67
4	480.000,00	140,00	médio	1,926	1,00	5.320,25
valor médio						4.351,87
limite superior						5.657,42
limite inferior						3.046,31

Valor médio/m<sup>2</sup> de área útil considerado na micro região: R\$4.351,87

Para avaliação da vaga foi considerado, conforme o trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – do IBAPE – instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia / SP que dispõe:

VI - Recomendações

VI.9 “Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliados no máximo à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem.”

Valor m<sup>2</sup> adotado para as vagas de garagem: R\$4.351,87 x 0,5 = 2.175,94

Valor da vaga = Vm<sup>2</sup> x Au = 2.175,94 x 10,52 = 22.890,84

Arredondando temos:

Valor da vaga (somente área útil) = R\$23.000,00 (vinte e tres mil reais)

### 3) **Imóvel: apartamento**

**2.1 Do local:** Avenida Governador Mario Covas Junior, 2.200 - Centro / Mongaguá / SP (antiga Avenida do Mar)

Características locais: avenida frente para a praia, com iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, rede de esgoto, energia elétrica e demais benfeitorias urbanas.

**2.2 Do imóvel:** Edifício Beira Mar – Bloco B – unidade 37 (fundos)

Unidade dispõe de 1 (uma) vaga de uso coletivo, coberta não demarcada.

Área útil: 79,83 m<sup>2</sup>      Área comum: 22,29 m<sup>2</sup>      Área total: 102,12 m<sup>2</sup>

Fração Ideal: 5,12 %

Padrão Construtivo: Simples (prédio sem elevador)

Grupo: apartamento      Índice Construtivo: 1,266

Estado da edificação: necessitando de reparos de simples a importantes (Ref. f)

Idade referencial: 28 anos (Fator K = 0,548)

Foc -Fator de Adequação ao Obsolescência e Estado de Conservação

Foc = R + K\* (1-R) onde R = 20% (Valor Residual)

Foc = 0,20 + 0,548 x (1- 0,20) = 0,6384

Cadastro Prefeitura Municipal de Mongaguá: IPTU nº: 903784



**PREFEITURA DA ESTANCIA BALNEARIA DE MONGAGUA**

Pref da Estância Balneária de Mongaguá

Avenida Getúlio Vargas, 67 - Centro

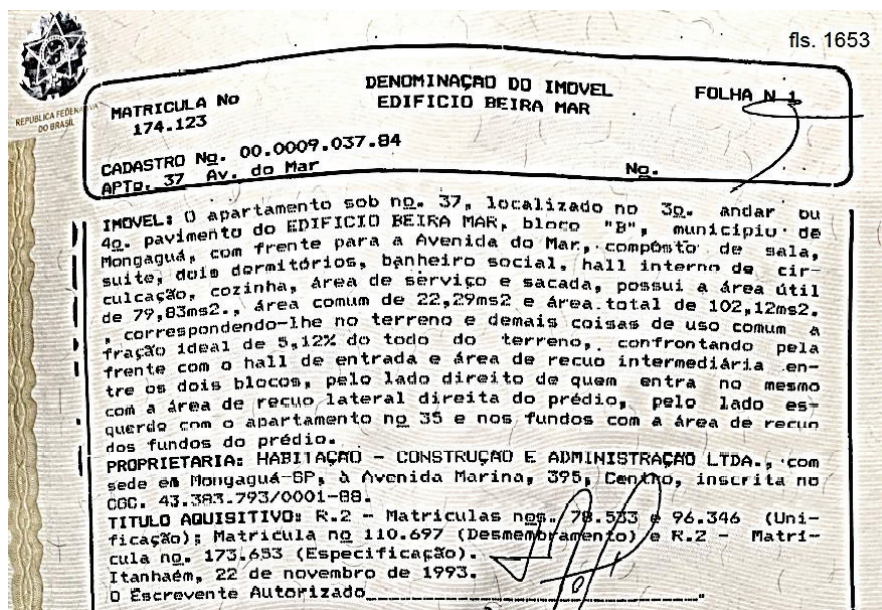
CNPJ: 46.578.506/0001-83

Ficha Cadastral Exercício: 2021

Data de Emissão: 10/11/2021 13:36

DADOS CADASTRAIS							
Cadastro: 00000903784	Inscrição: 00000903784	Setor:	Quadra:	Lote:	Unidade: 1	Seção:	Face: 03 - Ambos
Cobrança: Normal	Período: 999	Lei:	Alteração: 03/12/2019	Cadastro:	Valor Venal: 241064,06		
Proprietário				Compromissário e/ou Co-responsável			
Nome: MARIA HELENA DE SAO PEDRO		Nome: MARIA HELENA DE SAO PEDRO		CPF/CNPJ: 038.802.148-91		RG/Inscrição: 20964869	
CPF/CNPJ: 038.802.148-91		RG/Inscrição: 20964869		CPF/CNPJ: 038.802.148-91		RG/Inscrição: 20964869	
Endereço do Imóvel				Endereço de Correspondência			
Logradouro: AVENIDA - GOVERNADOR - MARIO COVAS JUNIOR, 00000		Logradouro: RUA - DR.BACELAR, 173		Bairro: VILA CLEMENTINO		CEP: 04026-000	
Bairro: CENTRO		CEP: 11730-000		Cidade: SAO PAULO		UF: SP	
Loteamento:							

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mongaguá matrícula nº 174.123 (fls. 1653)  
Penhora fls. 1709: 100 %



Condomínio Edifício Beira Mar			
Av. Gov. Mario Covas Jr, 2200 - unidade 37			
local	piso	parede	forro
sala	cerâmica	latex	latex
cozinha	cerâmica	azulejo até o teto	latex
lavanderia	cerâmica	azulejo até o teto	latex
terraço	cerâmica	1/2 altura azulejo	latex
corredor	cerâmica	latex	latex
Quarto suite	cerâmica	latex	latex
Banheiro suite	cerâmica	azulejo até o teto	latex
Quarto 2	cerâmica	latex	latex
WC corredor	cerâmica	azulejo até o teto	latex
caixilhos	alumínio		
chuveiro	elétrico		

Edifício Beira Mar		
Eqptos.	Sim	Não
guarita		X
recepção		X
academia		X
Salão de festas	X	
piscina externa		X
lazer infantil		X
nº andares	3	
apto/andar	4	
Blocos	2	
elevadores	sem elevador	

Pesquisa de Elementos Semelhantes

Utilizado o Método Comparativo Direto. Foram coletadas amostras nas redondezas do imóvel avaliando e no próprio prédio, efetuada a devida homogeneização, e aplicando-se um redutor sobre o valor das ofertas, denominado Coeficiente de Elasticidade, é obtido o valor de área útil para o imóvel avaliando.

1) Local: Avenida Governador Mário Covas Júnior, 2882

Área útil: 80,00 m²

Descrição: unidade frente para o mar, com 1 suíte, piso cerâmico, varanda gourmet com envidraçamento, sala de estar dois ambientes, arejada, ótima luminosidade, cozinha planejada, banheiro social, área de serviço completa e 2 (duas) vagas de garagem coberta.

Valor pedido: R\$450.000,00

Contato: Pri Imóveis Santos / tel. (13) 98232-3724 / (13) 3723-2003



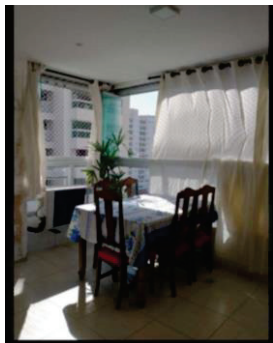
2) Local: Av. Gov. Mário Covas Júnior, 1076 - Condomínio Porto Seguro

Área útil: 89,00 m²

Descrição: 2 quartos sendo 1 suíte, 2 banheiros, quartos, cozinha e terraço com armários planejados, terraço gourmet. Prédio com amplo lazer: quadra, salão de jogos, brinquedoteca, piscina adulto e infantil, spa, academia

Valor pedido: R\$425.000,00

Contato: C.S.R. Imóveis / tel. (11) 99257-6743 / (13) 98557-7862



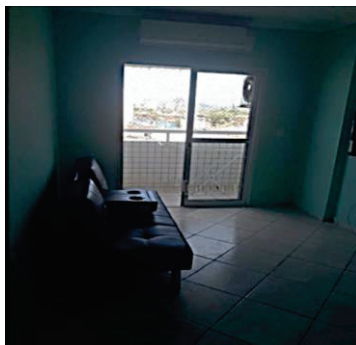
3) Local: Residencial Santorini - Av. Gov. Mário Covas Júnior, 3400

Área útil: 69,00 m²

Descrição: apto. frente p/. o mar c/. 2 qtos., sendo uma suíte, 1 vaga. Prédio com salão de jogos e festas.

Valor pedido: R\$250.000,00

Contato: Tempone Imóveis / tel. (13) 32357-0473 / (11) 97085-5583





4) Local: Av. Gov. Mário Covas Júnior, 420

Área útil: 74,00 m²

Descrição: unidade com 2 quartos sendo 1 suite e 2 banheiros, prédio c/. área de fitness, espaço gourmet, parquinho infantil, salão de festas, balcão externo, churrasqueira.

Valor pedido: R\$279.900,00

Contato: Dirceu Doria Junior / tel. (13) 98122-1954



5) Local: Condomínio Beira Mar - Av. Gov. Mário Covas Júnior

Área útil: 47,00 m²

Descrição: 1 qto., 1 WC., 1 vaga. Prédio sem infra estrutura. Frente para praia.

Valor pedido: R\$180.000,00

Contato: Imobiliária do Litoral / tel. (13) 3507-5373 / (13) 99713-6881



Pesquisa Centro - Mongaguá - Amostras						
amostra	Valor pedido	Área útil	Padrão	I.C.	I.C. hom.	Valor m²
1	450.000,00	80,00	médio	1,692	0,75	4.660,72
2	425.000,00	89,00	superior	1,926	0,66	4.609,58
3	250.000,00	69,00	Simple	1,032	1,23	3.728,65
4	279.900,00	74,00	médio	1,692	0,75	3.858,05
5	180.000,00	47,00	Simple	1,032	1,23	3.504,89
valor médio						4.072,38
limite superior						5.294,09
limite inferior						2.850,66

Valor m² de área útil homogeneizado para a micro região: R\$4.072,38

**Cálculo valor do imóvel avaliando**

$V_i = A_u \times V_m^2 \times IC \times Foc$  onde  $V_i$  = valor do imóvel

$V_i = 79,83 \times 4.072,38 \times 1,266 \times 0,6384 = 262.748,96$

Arredondando temos:  $V_i = R\$263.000,00$  (duzentos e sessenta e tres mil reais)

### 3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com as atuais condições de mercado e dos parâmetros adotados, avalio os imóveis abaixo relacionados, localizados nos municípios de Sorocaba e Mongaguá, pelo valor especificados:

1) Rua Arthur Gomes, 375 / Bairro: Centro / Sorocaba / SP

Valor da avaliação: R\$1.326.000,00 (um milhão trezentos e vinte e seis mil reais)

2) Rua Miranda Azevedo, 551

Edifício Miranda Azevedo – vaga nº 42 – 1º subsolo / Bairro: Centro / Sorocaba / SP

Valor da avaliação: R\$23.000,00 (vinte e tres mil reais)

3) atual Avenida Governador Mario Covas Junior, 2.200 (antiga Avenida do Mar)

Edifício Beira Mar – Bloco B – unidade 37 / Bairro: Centro / Mongaguá / SP

Valor da avaliação: R\$263.000,00 (duzentos e sessenta e tres mil reais)

Valor total dos imóveis penhorados = R\$1.612.000,00 (um milhão seiscentos e doze mil reais)

Encerro o presente trabalho que consta de 12 (doze) folhas digitalizadas num só lado e 1 (um) anexo Relatório Fotográfico, estando todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Ao ensejo, apresento meu protesto de elevada estima e distinta consideração, colocando-me a disposição de V. Exa. à qualquer esclarecimento.

São Paulo, 08 de dezembro de 2.021



Eng. Edgard Colombo Junior / CREA nº 64.953

Largo do Paissandu, 51 cj.508  
tel. 3221-5664 e cel. 98326-1952

CEP 01034-010 SP / Capital  
e-mail: engenheirocolombo@gmail.com





# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10ª Vara Cível / Forum Central / Proc. Digital nº: 0173052-19.2009.8.26.0100

Classe/Assunto: Despejo por falta de pagamento – Locação de imóvel

Repte.: Mauro Roberto Geraissati / Reqdo.: Francisco Alexandre de São Pedro e outros

Bens imóveis penhorados – Sorocaba

1) Rua Artur Gomes, 375 - Bairro: Centro / Sorocaba / SP



Vista frontal do imóvel



Identificação do imóvel



Estacionamento para clientes



empresa estabelecida no local



Entrada para garagem



vista interna da garagem



Sala de atendimento na garagem



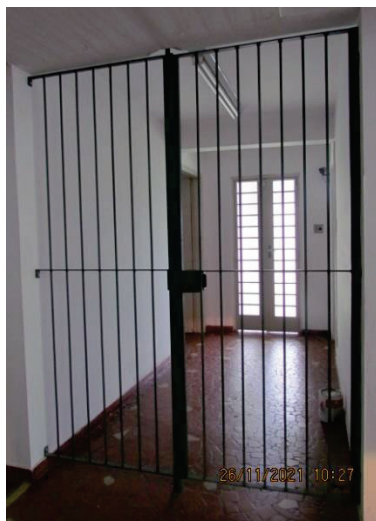
vista interna de sala de atendimento na garagem



WC na garagem



passagem para acesso ao nível da rua



incidência de infiltração na parede confrontante





Lateral esquerda

quem de frente vê o imóvel



lateral direita



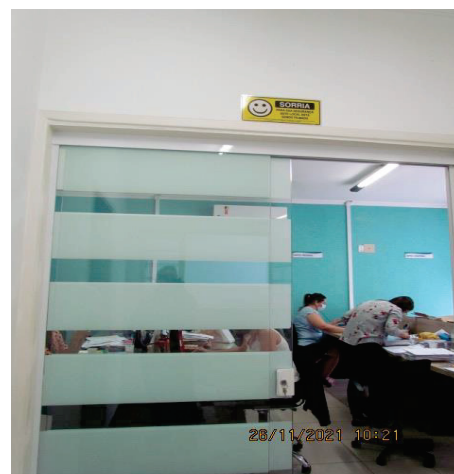
lateral esquerda e abaixo grade da sala na garagem (vista para os fundos)



Recepção



sala de atendimento



Detalhe do piso na sala de atendimento na entrada do imóvel



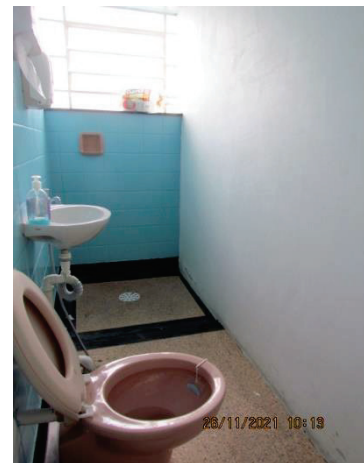
corredor das salas



Sala da Diretoria – acesso ao terraço



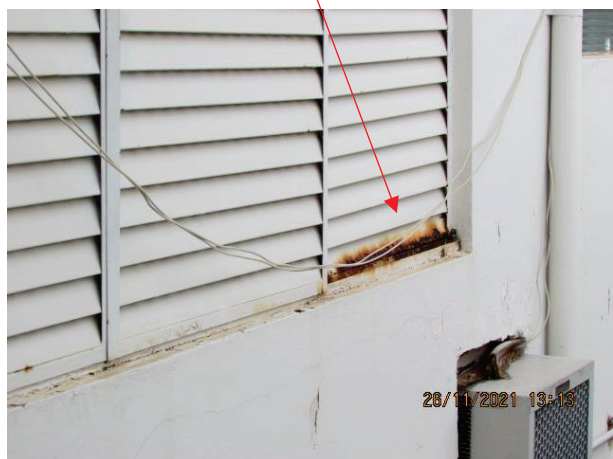
WC suite na sala Diretoria



Terraço na sala da Diretoria – rufo com ferrugem, trincas e infiltração nas paredes



Janela com ferrugem avançada



piso do terraço com trincas – ao fundo piscina do Clube Ipanema





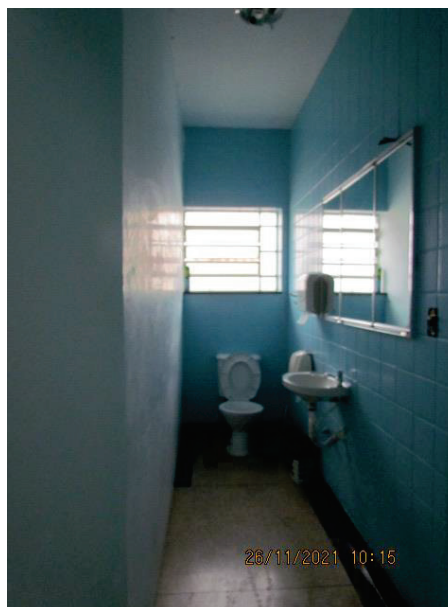
Sala de Treinamentos



Vista interna de Sala de Treinamentos



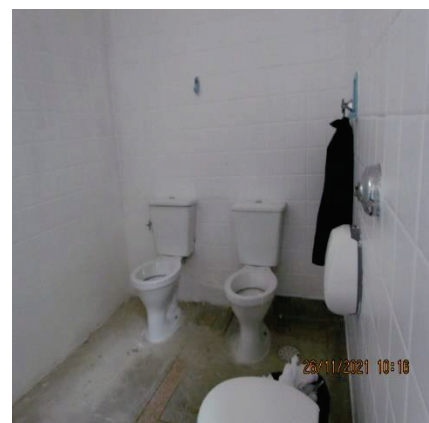
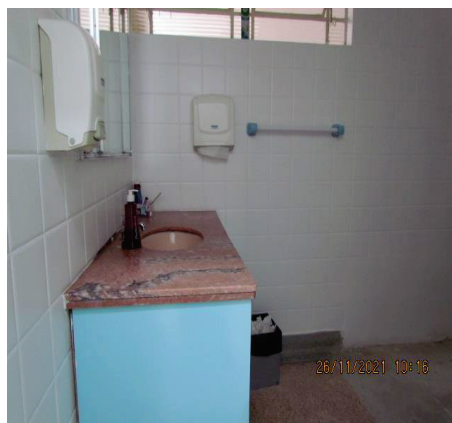
Banheiro Masculino



Sala Jurídico



### Banheiro feminino



### Salas administrativas



### Sala de Reunião 1

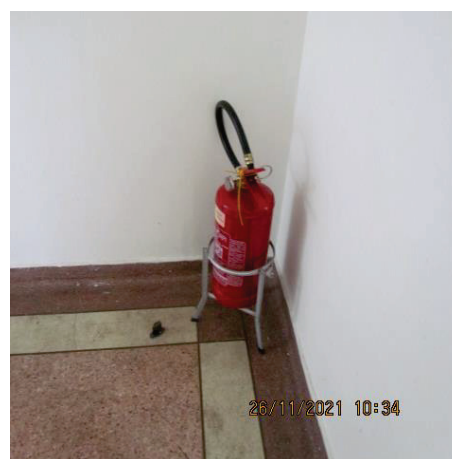




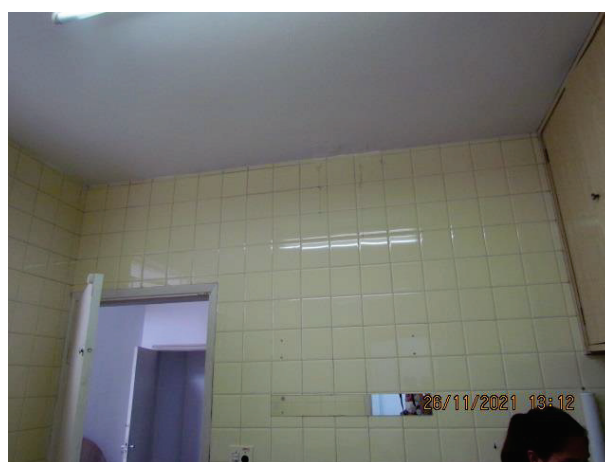
Quadro Geral de Distribuição de energia (QGD)



Extintor de incêndio no corredor



Copa – cozinha – vista pia e paredes



2) R. Miranda Azevedo, 551 – Ed. Miranda Azevedo – vaga nº 42 – 1º subsolo / Centro / Sorocaba

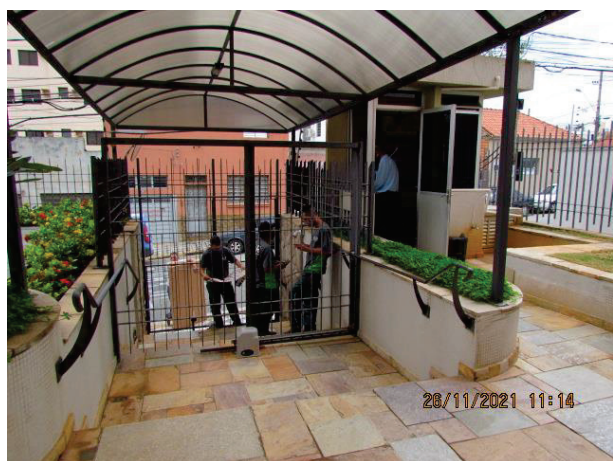




Edifício nº 551



vista da guarita e clausura para entrada no prédio



Saguão do prédio



Vista frontal Ed. Miranda Azevedo



Tapete na entrada do prédio

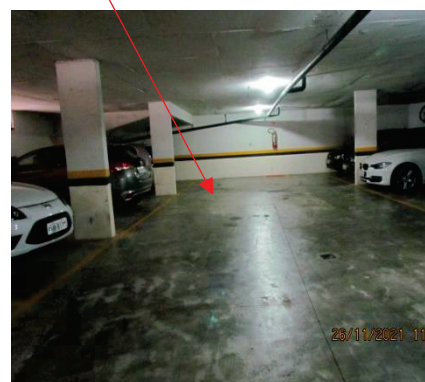
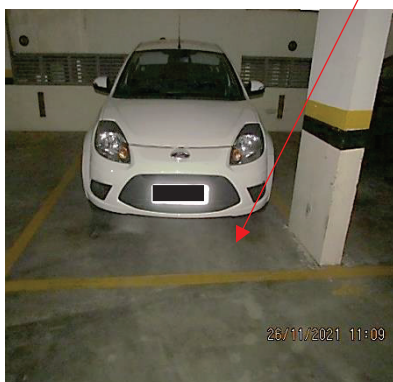


vista do acesso à garagem





Vaga penhorada nº 42 -vista da vaga e da garagem

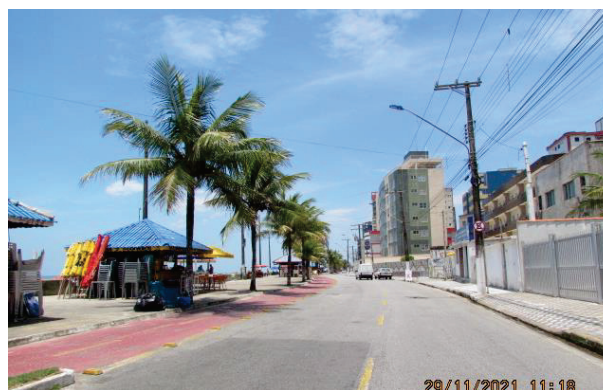


Cidade: Mongaguá / SP

3) Condomínio Edifício Beira Mar – Avenida Mario Covas Junior, 2.200 – ap. 37 Bloco B



Vista frontal Edifício Beira Mar



Portão de entrada



Área na frente do prédio



Terraço dos apartamentos (frente para avenida)





Entrada do prédio



Saguão na entrada



Área das garagens (vagas não demarcadas)



churrasqueira ao fundo na área da garagem



Área para guarda de objetos de praia



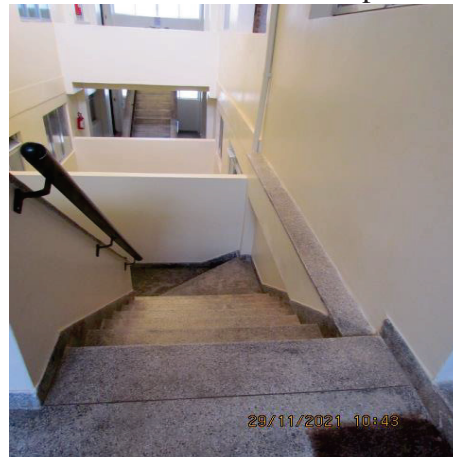
saguão – acesso ao Bloco B - escadas



Vista área entre blocos



escadaria de acesso à unidade penhorada





Unidade penhorada nº 37 – Bloco B – entrada



Detalhe descascamento de pintura (teto e parede) acima da porta da entrada



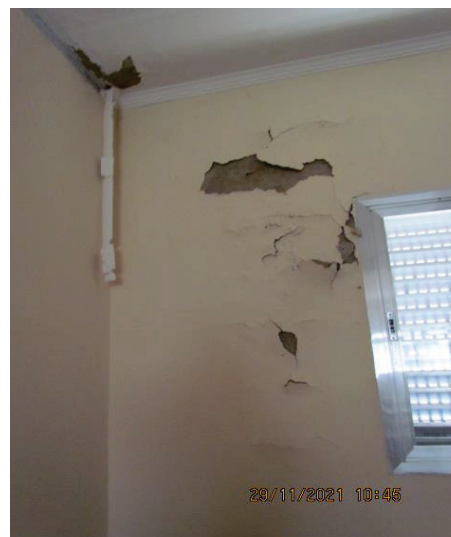
Quadro Geral de Distribuição de energia (QGD do apartamento)



Vista da sala a partir da entrada



detalhe do descascamento da pintura (teto e parede)



WC - corredor



Quarto 2



Quarto suíte



WC suite



Cozinha



detalhe porta da cozinha (acesso à lavanderia)  
desgaste junto ao piso (pó da madeira)





Detalhe teto da lavanderia



Lavanderia



Moldura do teto danificada



azulejos soltos e estufamento das peças



Vista do terraço lateral da unidade junto à lavanderia

Vista para os fundos



vista para a frente (praia) – porta da lavanderia





# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10ª Vara Cível / Forum Central / Proc. Digital nº: 0173052-19.2009.8.26.0100

Classe/Assunto: Despejo por falta de pagamento – Locação de imóvel

Repte.: Mauro Roberto Geraissati / Reqdo.: Francisco Alexandre de São Pedro e outros

Bens imóveis penhorados – Sorocaba

1) Rua Artur Gomes, 375 - Bairro: Centro / Sorocaba / SP



Vista frontal do imóvel



Identificação do imóvel



Estacionamento para clientes



empresa estabelecida no local



Entrada para garagem



vista interna da garagem



Sala de atendimento na garagem



vista interna de sala de atendimento na garagem



WC na garagem



passagem para acesso ao nível da rua



incidência de infiltração na parede confrontante





Lateral esquerda

quem de frente vê o imóvel



lateral direita



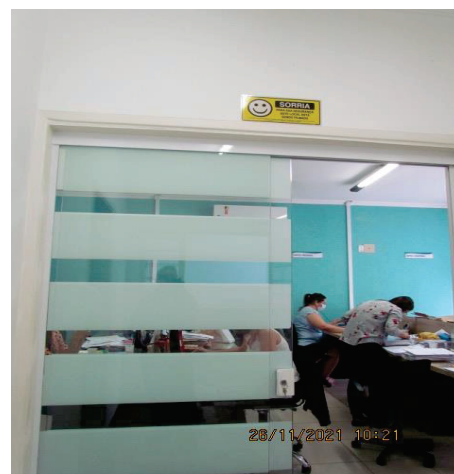
lateral esquerda e abaixo grade da sala na garagem (vista para os fundos)



Recepção



sala de atendimento



Detalhe do piso na sala de atendimento na entrada do imóvel



corredor das salas

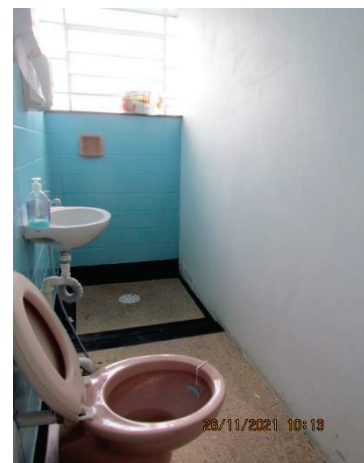




Sala da Diretoria – acesso ao terraço



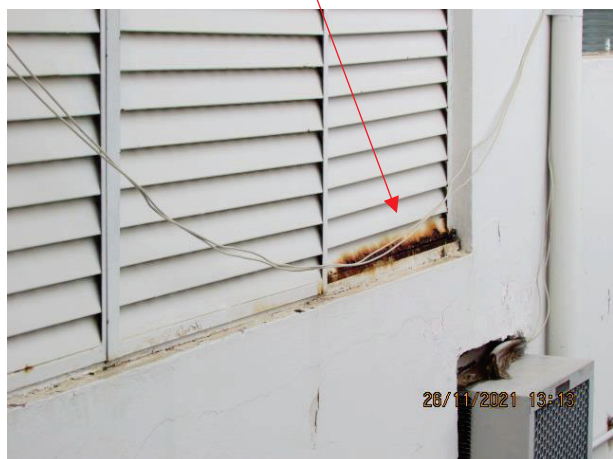
WC suite na sala Diretoria



Terraço na sala da Diretoria – rufo com ferrugem, trincas e infiltração nas paredes



Janela com ferrugem avançada



piso do terraço com trincas – ao fundo piscina do Clube Ipanema



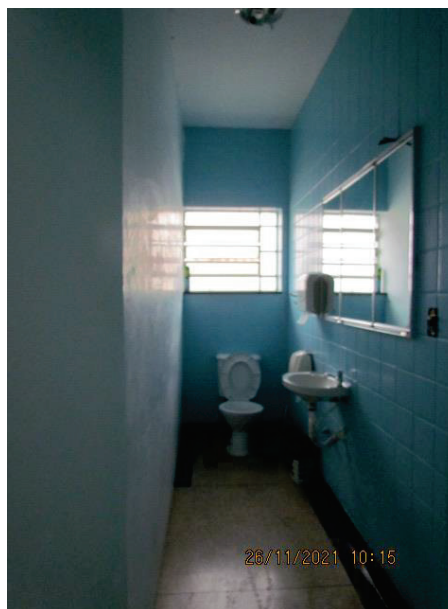
Sala de Treinamentos



Vista interna de Sala de Treinamentos



Banheiro Masculino

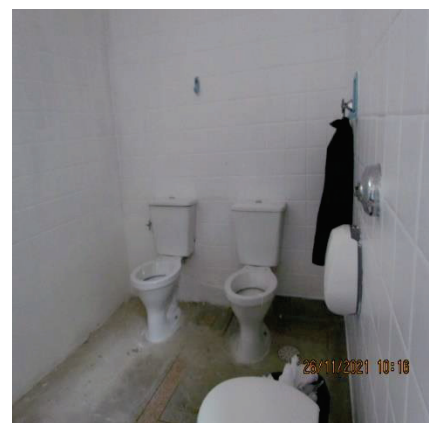
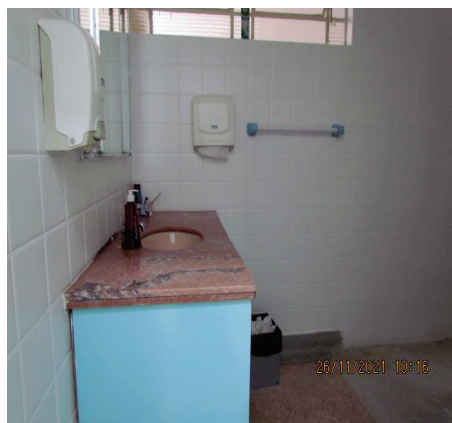


Sala Jurídico

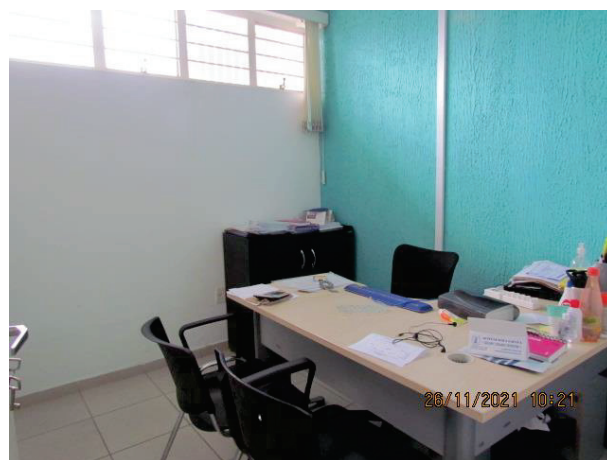




### Banheiro feminino



### Salas administrativas



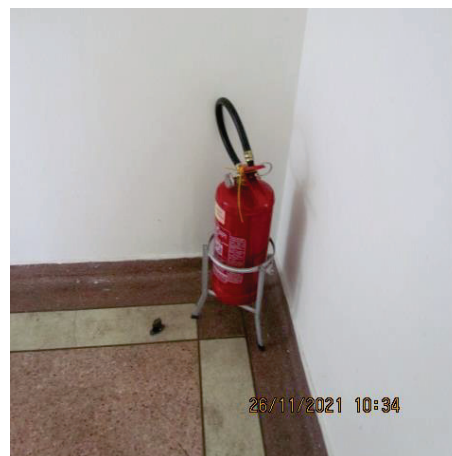
### Sala de Reunião 1



Quadro Geral de Distribuição de energia (QGD)



Extintor de incêndio no corredor



Copa – cozinha – vista pia e paredes



2) R. Miranda Azevedo, 551 – Ed. Miranda Azevedo – vaga nº 42 – 1º subsolo / Centro / Sorocaba

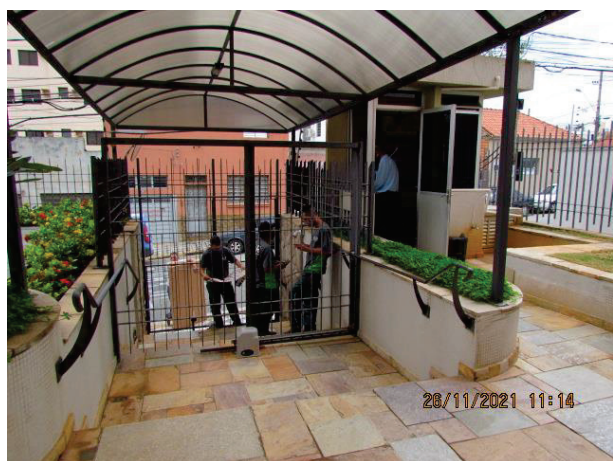




Edifício nº 551



vista da guarita e clausura para entrada no prédio



Saguão do prédio



Vista frontal Ed. Miranda Azevedo



Tapete na entrada do prédio

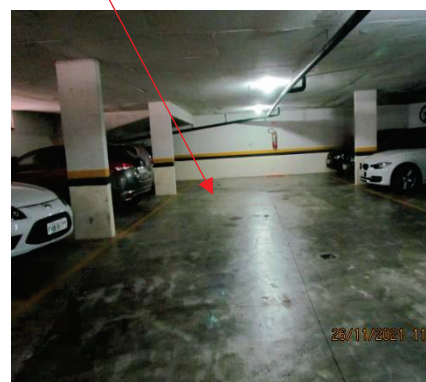
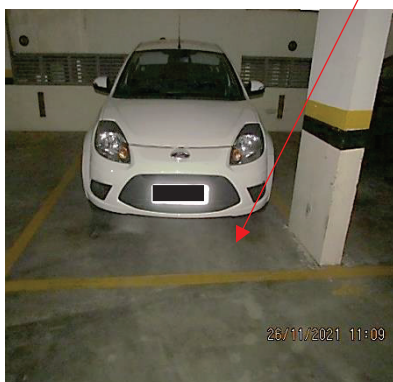


vista do acesso à garagem





Vaga penhorada nº 42 -vista da vaga e da garagem

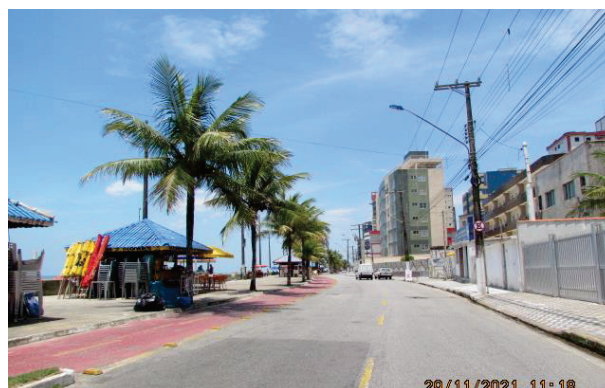


Cidade: Mongaguá / SP

3) Condomínio Edifício Beira Mar – Avenida Mario Covas Junior, 2.200 – ap. 37 Bloco B



Vista frontal Edifício Beira Mar



Portão de entrada



Área na frente do prédio



Terraço dos apartamentos (frente para avenida)





Entrada do prédio



Saguão na entrada



Área das garagens (vagas não demarcadas)



churrasqueira ao fundo na área da garagem



Área para guarda de objetos de praia



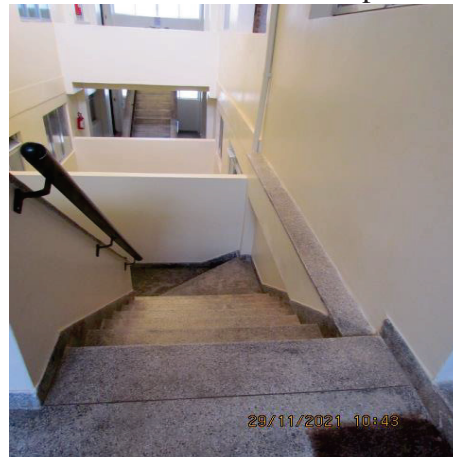
saguão – acesso ao Bloco B - escadas



Vista área entre blocos



escadaria de acesso à unidade penhorada





Unidade penhorada nº 37 – Bloco B – entrada



Detalhe descascamento de pintura (teto e parede) acima da porta da entrada



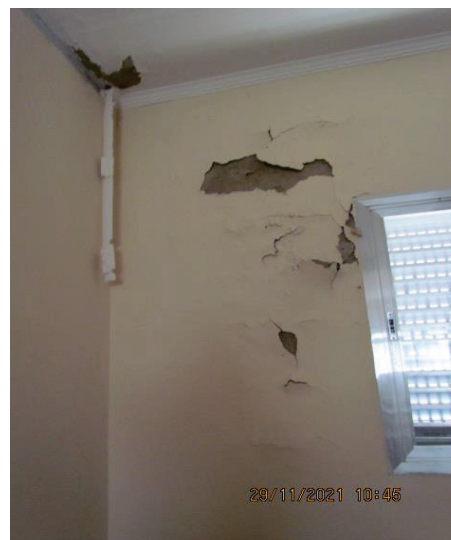
Quadro Geral de Distribuição de energia (QGD do apartamento)



Vista da sala a partir da entrada



detalhe do descascamento da pintura (teto e parede)





WC - corredor



Quarto 2



Quarto suíte



WC suite



Cozinha



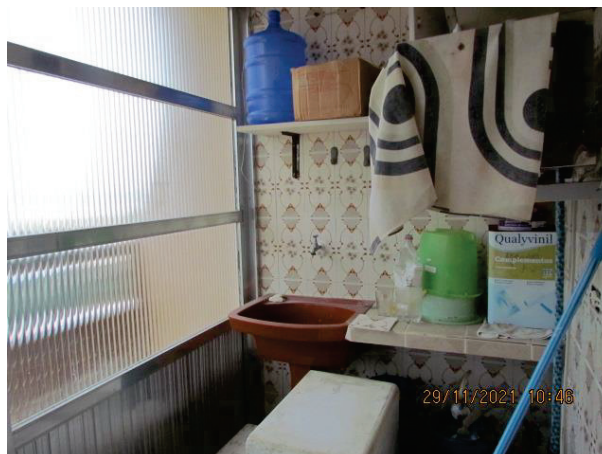
detalhe porta da cozinha (acesso à lavanderia)  
desgaste junto ao piso (pó da madeira)



Detalhe teto da lavanderia



Lavanderia



Moldura do teto danificada



azulejos soltos e estufamento das peças



Vista do terraço lateral da unidade junto à lavanderia

Vista para os fundos



vista para a frente (praia) – porta da lavanderia

