

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
DA COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO 0030072-47.2012.8.26.0100

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO, infra-assinado,
Engenheiro Civil, registrado no CREA-SP da 6ª Região sob o número
060.501.186-4, perito nomeado nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE
ALIMENTOS em que são interessados RAPHAEL SCOTTI MONTEIRO,
ALMIR MONTEIRO E OUTRO, tendo procedido aos estudos, diligências
e cálculos que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as
conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

L A U D O

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4**1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Objetiva o presente trabalho fazer a avaliação do bem penhorado, matriculado sob o nº 13.941 do Oficial de Registro de Imóveis de Itapevi/SP, conforme o r. despacho de fls. 592.

2 - VISTORIA

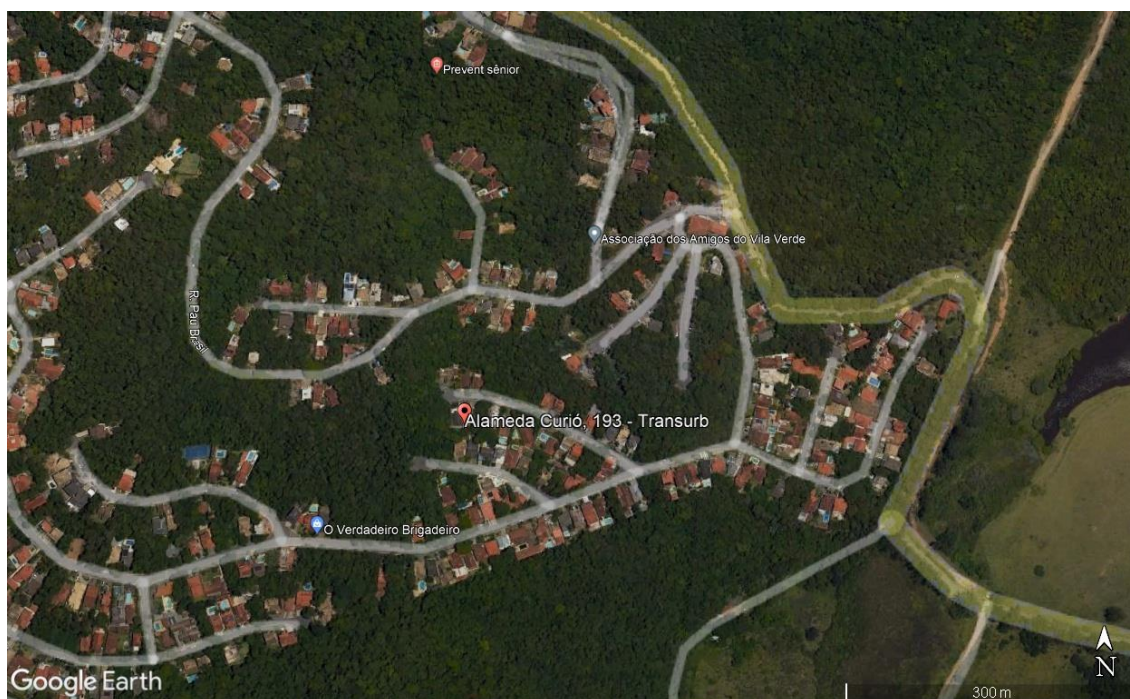
O imóvel objeto da presente ação, foi vistoriado pelo signatário em 21/06/2023; localiza-se no município de Itapevi/SP à Alameda Curió nº 193 - Lote 14 da quadra 13, loteamento Transurb, Condomínio Vila Verde.

A região possui todos os melhoramentos públicos tradicionais tais como, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, rede de energia elétrica pública e domiciliar, redes de água encanada, transporte público, etc.

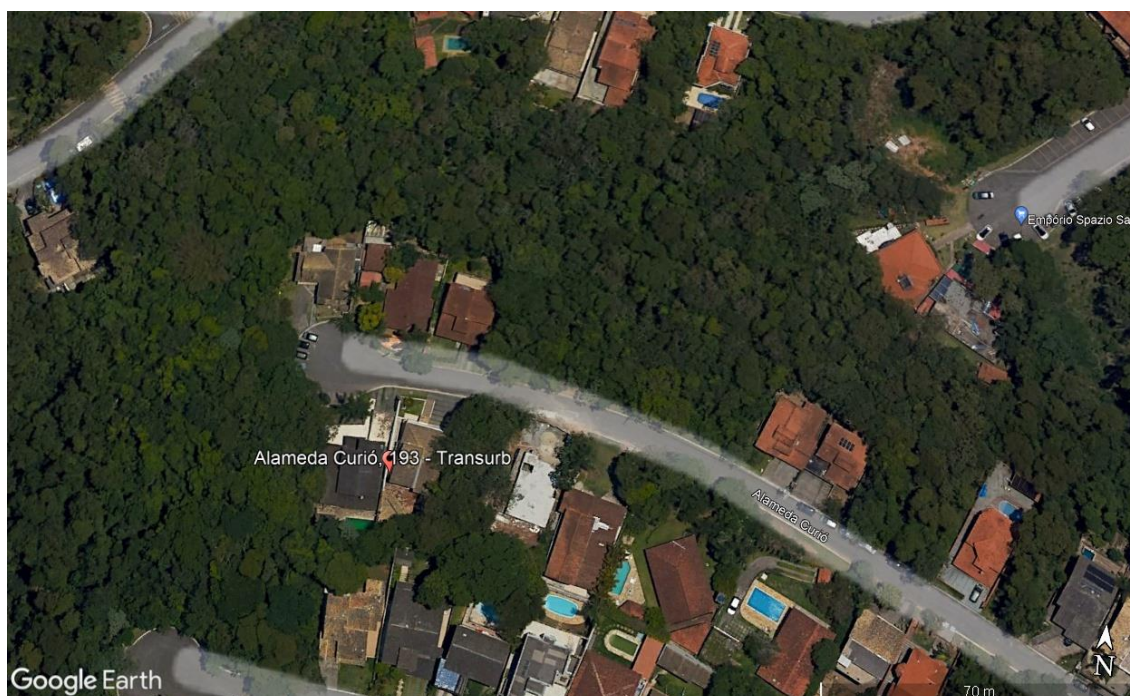
O imóvel encontra-se matriculado sob o nº 13.941 do Oficial de Registro de Imóveis de Itapevi/SP - fls. 550/552, e cadastrado na prefeitura local sob o código 23.15.14.58.02.0238.00.000. A Certidão de Valor Venal encontra-se juntada no anexo 02 deste trabalho.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4



Vista da localização do imóvel avaliando em imagem via satélite obtida através do *Google Earth*



Detalhe da localização do imóvel avaliando em imagem via satélite obtida através do *Google Earth*

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4

O terreno possui 398,85 m² de área sendo sua frente para a Alameda Curió de 17,89 metros. Sobre o terreno acima descrito ergue-se construção de natureza residencial de padrão superior, com 20 anos de idade aparente, necessitando de reparos simples quanto à conservação, com área construída de 259,14 m², assim descrita pelo estudo “Valores de Edificações” elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE-SP:

“1.2.6- Casa Padrão Superior – Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, coberta com telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.”

O estado geral de conservação do imóvel e seus detalhes podem ser bem visualizados nas fotografias seguir:



Vista da entrada do Condomínio Vila Verde, onde se localiza o imóvel avaliando.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4



Vista do imóvel avaliando.



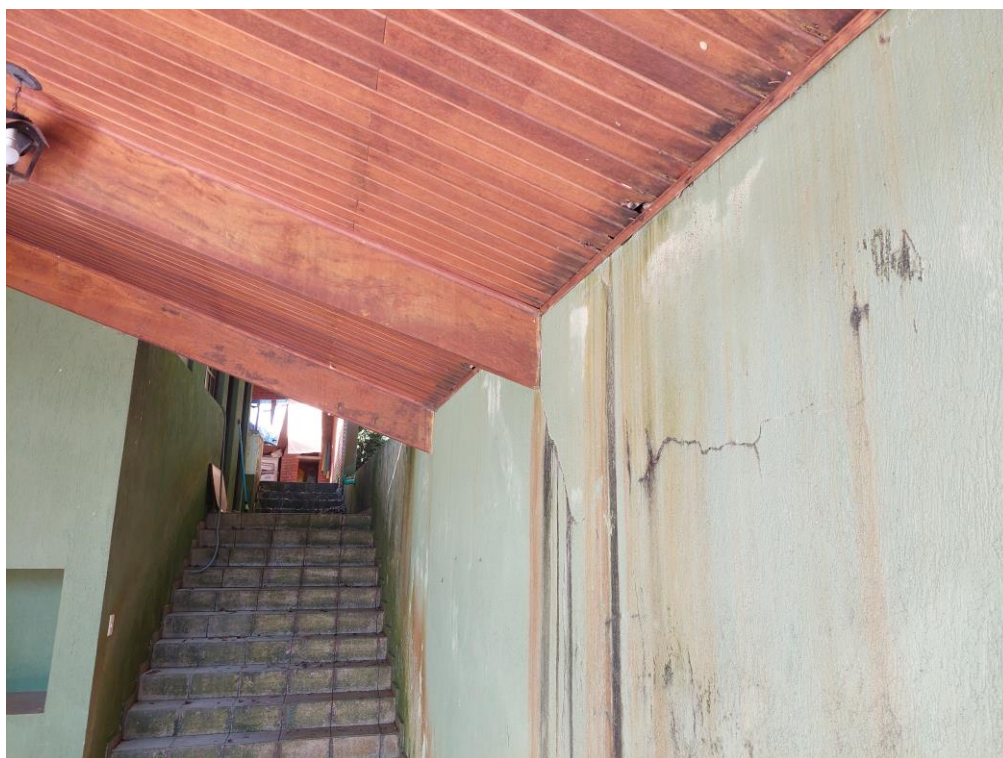
Vista do final da rua, onde se localiza o imóvel avaliando.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4



Imóvel avaliando.



Detalhe da conservação: forro e paredes apresentando sinais de infiltração.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4



Vista da lateral da residência



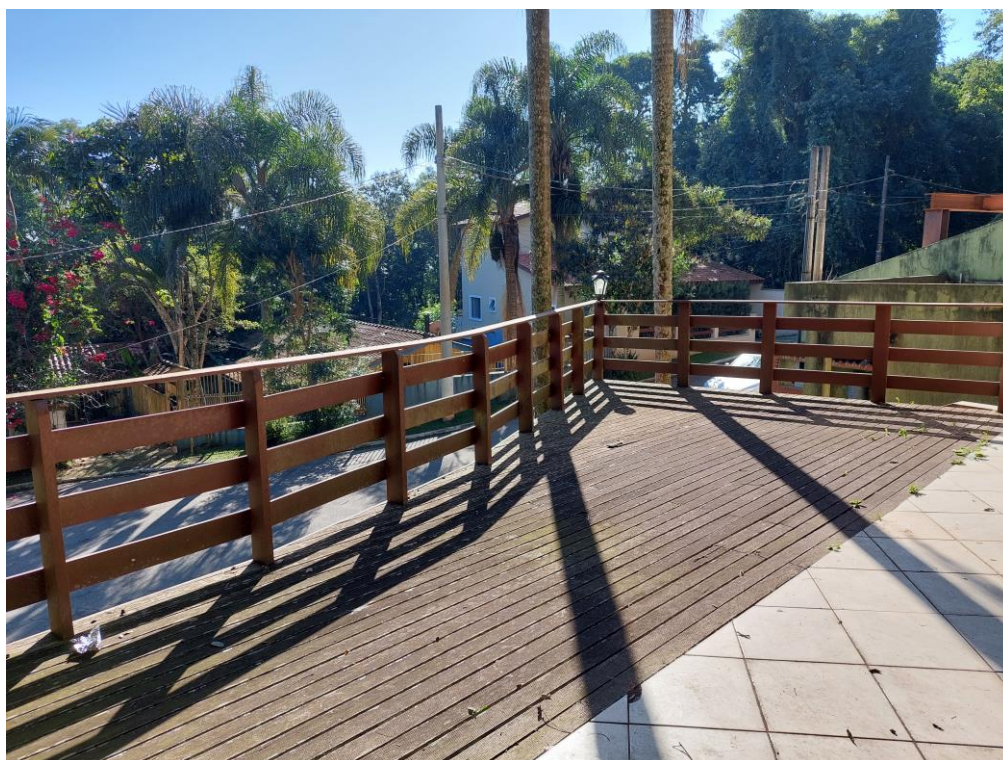
Escada de acesso à edícula e quintal. O beiral da casa também apresenta sinais de infiltração.



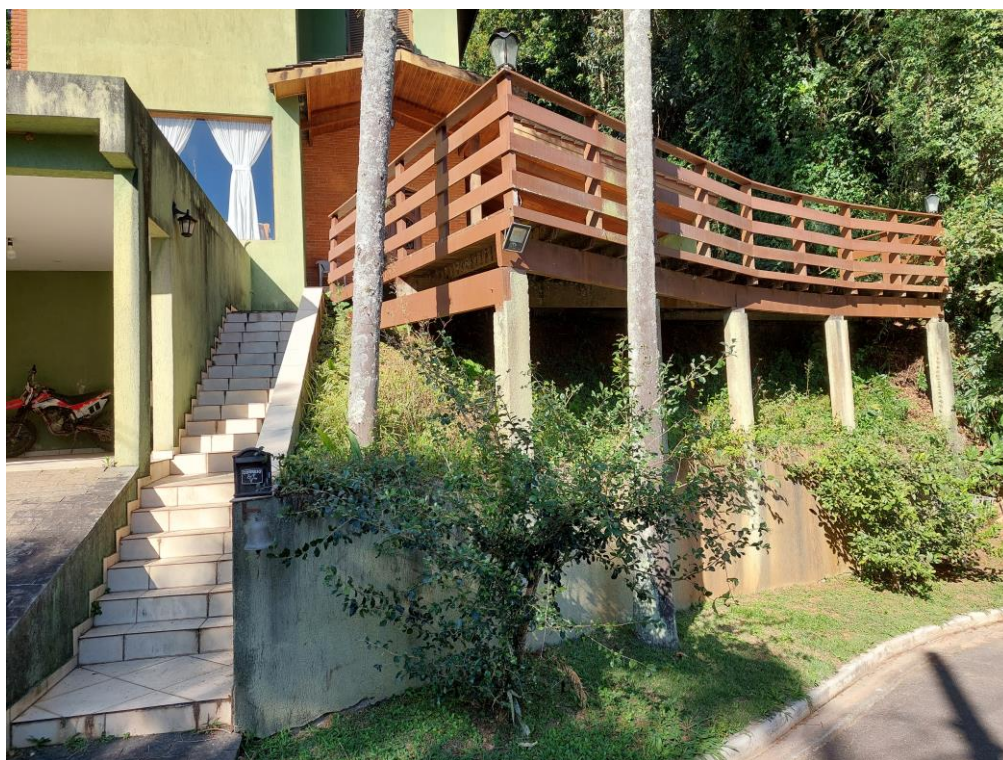
Vista da porta de entrada, e à direita a escada de acesso ao quintal.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4



Vista do deck de madeira da frente da casa.



Deck visto da rua.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4



Porta de entrada



Garagem



Sinais de infiltração no teto da garagem.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4



Vista das entradas de energia, gás e água.



Vista da sala e seus acabamentos.

3 - AVALIAÇÃO

O terreno será avaliado através do Método Comparativo Direto que consiste basicamente na determinação do valor procurado através do conhecimento dos preços de terrenos semelhantes na mesma região geoeconômica, devidamente homogeneizados. Para tanto, foi elaborada uma pesquisa com cinco elementos comparativos, juntada no anexo 01, efetivada com base em informações obtidas junto às imobiliárias que trabalham no Condomínio Vila Verde, onde se localiza o imóvel avaliando.

Após sua homogeneização, chegou-se ao valor unitário básico de terreno de R\$ 341,00/m², válido para o mês de junho/2023.

$$V_{\text{terreno}} = 398,85 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 341,00/\text{m}^2$$

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 136.000,00 - \text{junho/2023}$$

As benfeitorias serão avaliadas com base no estudo “Valores de Edificações” elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE-SP com os seguintes parâmetros:

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4 $R_8N = R\$ 1.954,65/m^2$ - junho/2023Área construída: 259,14 m²

Casa padrão superior: 1,776

Foc = 0,737

$$V_{\text{benfeitorias}} = 259,14 \text{ m}^2 \times R\$ 1.954,65/m^2 \times 1,776 \times 0,737$$

$$V_{\text{benfeitorias}} = R\$ 663.000,00 - \text{junho/2023}$$

O valor do imóvel será obtido com a soma do valor do terreno com o das benfeitorias:

$$V_{\text{imóvel}} = R\$ 136.000,00 + R\$ 663.000,00$$

$$V_{\text{imóvel}} = R\$ 799.000,00 - \text{junho/2023}$$

4 - CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor de mercado do imóvel avaliando, base junho/2023, é de R\$ 799.000,00 (Setecentos e noventa e nove mil Reais)

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4**5 - ENCERRAMENTO**

Vai o presente Laudo impresso em 13 (treze) folhas, de um só lado, sendo esta última data e assinada. Acompanham o laudo a Pesquisa e Homogeneização de Valores e a Certidão de Valor Venal.

Campinas, 13 de julho de 2023



Eng.º Mário Fernandes Braga Filho

ANEXO 01

DETERMINAÇÃO DO VALOR BÁSICO UNITÁRIO DE VENDA

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4

No processo de homogeneização dos elementos comparativos serão observados os parâmetros estabelecidos nas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, com a aplicação dos seguintes fatores:

FATOR OFERTA: Será utilizada a dedução de 10% no preço das ofertas, para a superestimativa de preços (elasticidade dos negócios), devido à atual situação econômica brasileira.

FATOR ATUALIZAÇÃO: A atualização dos elementos comparativos, quando necessária, será feita através da variação do IPC / FIPE – Índice Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. Março: 704,28
Junho: 704,28 * estimado

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01



LOCAL:- Rua Curió, 10 – Condomínio Vila Verde

DATA DA OFERTA:- março/2023

OFERTANTE:- Proinvest Imóveis – CRECI 10918-J – Tel. 4617-8699 – Código TE7955 – ZAP 2567348902

ÁREA TERRENO:- 381 m²

OFERTA:- R\$ 131.000,00

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u01} = \frac{(R\$ 131.000,00 \times 0,90)}{381 \text{ m}^2}$$

$$V_{u01} = R\$ 309,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02



LOCAL:- Rua Pau Brasil – Condomínio Vila Verde

DATA DA OFERTA:- março/2023

OFERTANTE:- G3i Geração de Invest. E Incorp Imobiliárias – CRECI 16662-J
Tel. 4613-1300 – Código TE1551 – ZAP 2581505310

ÁREA TERRENO:- 360 m²

OFERTA:- R\$ 130.000,00

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u02} = \frac{(R\$ 130.000,00 \times 0,90)}{360 \text{ m}^2}$$

$$V_{u02} = R\$ 325,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03



LOCAL:- Rua Bem Te Vi, 51 – Condomínio Vila Verde

DATA DA OFERTA:- março/2023

OFERTANTE:- Casa Noble Imóveis – CRECI 33748-J - Tel. 4559-0949 – Código CN3044 – ZAP 2573401679

ÁREA TERRENO:- 743 m²

OFERTA:- R\$ 295.000,00

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u03} = \frac{(R\$ 295.000,00 \times 0,90)}{743 \text{ m}^2}$$

$$V_{u03} = R\$ 357,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL:- Alameda Ipê Amarelo, 9 – Condomínio Vila Verde

DATA DA OFERTA:- março/2023

OFERTANTE:- Casa Noble Imóveis – CRECI 33748-J - Tel. 4559-0949 – Código TE0021 – ZAP 2473946255

ÁREA TERRENO:- 695 m²

OFERTA:- R\$ 250.000,00

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u04} = \frac{(R\$ 250.000,00 \times 0,90)}{695 \text{ m}^2}$$

$$V_{u04} = R\$ 324,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL:- Alameda Rouxinol, 9 – Condomínio Vila Verde

DATA DA OFERTA:- junho/2023

OFERTANTE:- Proinvest Imóveis – CRECI 10918-J – Tel. 4617-8699 – Código TE10026 – ZAP 2624963838

ÁREA TERRENO:- 620 m²

OFERTA:- R\$ 270.000,00

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u05} = \frac{(R\$ 270.000,00 \times 0,90)}{620 \text{ m}^2}$$

$$V_{u05} = R\$ 392,00/\text{m}^2$$

R E S U M O

ELEMENTO N° 01	R\$ 309,00/m ²
ELEMENTO N° 02	R\$ 325,00/m ²
ELEMENTO N° 03	R\$ 357,00/m ²
ELEMENTO N° 04	R\$ 324,00/m ²
ELEMENTO N° 05	R\$ 392,00/m ²
M É D I A	R\$ 341,00/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

$$- 30\% = R\$ 341,00/m^2 \times 0,70 = R\$ 239,00/m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 341,00/m^2 \times 1,30 = R\$ 444,00/m^2$$

Inexistindo elementos discrepantes o valor básico unitário por m² de terreno para a unidade avalianda corresponde, em junho de 2.023, a:-

$$V_u = R\$ 341,00/m^2 \quad - \quad \text{JUNHO/ 2023}$$



SECRETARIA DA FAZENDA E PATRIMÔNIO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

N° 3413/2023

Número do Processo: /

Interessado: Internet

A prefeitura do **MUNICÍPIO DE ITAPEVI**, no uso da atribuição que lhe confere o artigo, 445 da Lei Complementar nº 34, de 23 de dezembro de 2005, **CERTIFICA** nesta data, com base nas informações do cadastro, o valor venal do imóvel abaixo identificado, ficando desde já, ressalvado o direito da Fazenda Pública, cobrar eventuais débitos que vierem a ser apurados e desde que devidamente comprovados.

Inscrição 23.152.14.58.0238.00.000 IdFísico 46192 Situação: Ativo

Proprietário ALMIR MONTEIRO - CNPJ/CPF 010.388.788-10

Local do Imóvel 06670-280 - AL CURIO, 193

Bairro/Loteamento TRANSURB Quadra: 13 Lote: 14

Endereço Entrega 06670-280 - AL CURIO, 193

Bairro Entrega TRANSURB I Cidade ITAPEVI Estado SP

Outros Proprietários

Exercício de Lançamento	2023	Valor Venal Territorial	64.630,46
Área Terreno	398.80	Valor Venal Predial	182.190,71
Área Edificada	259.14	Valor Venal Excesso	0,00
Quadra Imóvel	13	Valor Venal Imóvel	246.821,17
Lote Imóvel	14		

ITAPEVI, 17 de Março de 2023

Esta Certidão é válida até:26/08/2023

Data Geração: 27/02/2023

Data Emissão: 17/03/2023

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: <http://www.itapevi.sp.gov.br>

Identificação 265824

Número da Certidão: 3413/2023

Controle: 46192

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.