

RODOLFO MATO AMORIM
ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

**EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUIÍZA DE DIREITO DA 3.ª VARA
CÍVEL, FORO REGIONAL IV – LAPA, COMARCA DE SÃO PAULO**

PROCESSO N.º 1010698-41.2020.8.26.0004

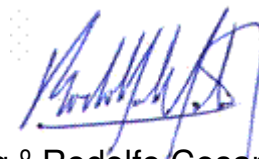
Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda

RODOLFO CESAR MATO AMORIM, infra-assinado, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos da ação supra, requerida por **HOGA CONSTRUÇÕES LTDA.** contra **ESPÓLIO DE MARISA DE ALMEIDA**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para proceder à entrega do

Laudo Pericial

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2025



Eng.º Rodolfo Cesar Mato Amorim
Perito Judicial
CREA-SP 0685084457

LAUDO PERICIAL

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO N.º 1010698-41.2020.8.26.0004

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COMPRA E VENDA

REQUERENTE: HOGA CONSTRUÇÕES LTDA.

REQUERIDOS: ESPÓLIO DE MARISA DE ALMEIDA

PERITO: ENG.º. RODOLFO CESAR MATO AMORIM

Imóvel: Casa n.º 251 do Condomínio Bosque dos Pássaros situado na Estrada das Palmeiras, 750, Cotia - SP

Data: 06 de fevereiro de 2025

CONTEÚDO

I - Resumo de valor

II - Introdução

III - Objetivo

IV - Critérios

V - Metodologia

VI - Vistoria

VII – Avaliação

VIII - Encerramento

Anexos:

- 1) Planilha de Cálculo, Pesquisa de Valores e Homogeneização**
- 2) Croqui do Imóvel**
- 3) Mapa de Localização**

I - Resumo de valor

Valor do imóvel para fevereiro de 2025:

R\$ 304.000,00

Trezentos e quatro mil reais

II - Introdução

O presente relatório tem por finalidade a avaliação da Casa n.º 251 do Condomínio Bosque dos Pássaros situado na Estrada das Palmeiras, 750, Cotia - SP.

III - Objetivo

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO" do imóvel em questão, de acordo com o levantamento físico e pesquisa realizada.

IV - Critérios

Os critérios gerais empregados em Avaliações Judiciais e na Engenharia de Avaliações baseiam-se na Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA), nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

V - Metodologia

Para a avaliação do imóvel será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, que consiste em uma pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do VALOR DE JUSTO do imóvel avaliando, cuja definição é a seguinte.

“O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

VI - Vistoria

A vistoria foi realizada em 03 de fevereiro de 2025, conforme agendado em petição juntada aos Autos. A Sra. Sara Camille, inventariante, e a Dra. Adriana Nakamura, advogada, acompanharam a diligência.

VI.1 – Situação e características gerais

A região é ocupada majoritariamente por casas térreas ou assobradadas de padrão econômico, simples e médios, chácaras de lazer, galpões industriais e comerciais, além de prédios residenciais de padrão simples ou médio. Existem padarias, escolas, oficinas mecânicas, supermercados e comércio em geral nas imediações. O bairro encontra-se na divisa entre os municípios de Cotia e Vargem Grande Paulista.

As vias da região são asfaltadas e de terra e algumas dotadas de melhoramentos públicos como: guias de sarjeta, iluminação pública, redes de água, esgoto, luz e telefone. O transporte público é proporcionado por ônibus.

VI.2 – Descrição do Condomínio

O Condomínio Bosque dos Pássaros é um empreendimento residencial localizado próximo ao bairro Tijuco Preto.

O condomínio se destaca por suas amplas áreas verdes, preservando cerca de 31.500 m² de natureza, proporcionando um ambiente tranquilo e agradável para os moradores. A infraestrutura de lazer é bastante completa, incluindo piscina, churrasqueira, salão de festas, brinquedoteca, salão de jogos, academia, quadra esportiva, pista de skate, playgrounds, além de uma praça da melhor idade.

Seu acesso é controlado por uma portaria que verifica pessoas e veículos.

As ruas internas são asfaltadas.





VI.3 - Descrição do sobrado

Trata-se de um imóvel com 59,84 m² de área privativa coberta, 2,129 m² de área comum coberta, área privativa descoberta de 51,02 m², área comum descoberta de 65,231 m². Inclui 2 vagas para automóveis pequenos na frente do imóvel.

O sobrado geminado possui os 59,84 m² citados, divididos em 2 pavimentos com 2 dormitórios, sala, quintal, cozinha, lavabo, banheiro, área de serviço.

Quanto ao padrão construtivo, é definido como de padrão médio, segundo o “Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo, produzido e publicado pelo IBAPE-SP.

Os acabamentos verificados estão relacionados no quadro a seguir:

Ambiente	Paredes	Pisos	Portas	Caixilhos
Sala	Pintadas	Laminado	Madeira	Alumínio
Quintal	Pintadas	Pedra decorativa	Vidro	Alumínio
Dormitórios	Pintadas	Laminado	Madeira	Alumínio
Banheiro e lavabo	Azulejadas e pintadas	Cerâmico	Madeira	Alumínio
Cozinha	Pintadas	Cerâmico	Madeira	Alumínio
Área de serviço	Azulejadas ½ barra	Cerâmico	Alumínio	Alumínio

As instalações elétricas e hidráulicas estão em funcionamento.

O estado de conservação é definido como “c – regular” pelo critério de Ross-Heidecke.





Cozinha



Área de serviço



Dormitório



Dormitório



VII - Avaliação

VII.1 - Análise da pesquisa

Para a determinação do valor do imóvel, realizamos pesquisa de mercado no próprio Condomínio do avaliando. Os imóveis em oferta ou vendas efetivadas recentemente, pesquisadas, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 1. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) **Redução de oferta:** será feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. Conforme Norma do IBAPE -SP este fator oferta é de 10%.

b) **Tratamento por fatores:** correção dos valores devido a diferenças na conservação entre elementos comparativos e o avaliando através da tabela de depreciação de Ross-Heidecke.

- A influência do Padrão é calculada através da relação entre os Coeficientes do estudo “Índice de Unidades Padronizadas (IUP)”, publicado pelo IBAPE/SP para o elemento comparativo e o imóvel em avaliação.

$$Fator\ Padrão = (C_{elemento} / C_{avaliando})$$

- A influência da conservação e idade será calculada pela relação entre os Fatores de adequação ao Obsoletismo e ao estado de Conservação (FOC) calculados pela metodologia de Ross- Heidecke para comparativo e avaliando.

$$Fator\ Estado = (Fator\ do\ Comparativo / Fator\ do\ Avaliando)$$

VII.2 – Mercado Imobiliário

Segundo as informações coletadas, existe boa procura pelos sobrados no Condomínio, os quais demoram entre 5 e 6 meses para serem negociados. O baixo valor das unidades permite financiamento com recursos de FGTS o que facilita a venda, mesmo no caso do leilão judicial, pois o arrematador poderá revendê-lo para outro interessado que poderá pleitear um financiamento junto a uma instituição financeira.

VII.3 - Valor do imóvel

Valor do imóvel

$$V_I = V_U \times S_A \quad \text{Onde:} \quad \begin{array}{l} V_U \Rightarrow \text{valor unitário (R\$/m}^2\text{)} \\ S_A \Rightarrow \text{área privativa (m}^2\text{)} \end{array}$$

$$V_I = \text{R\$ } 5.079,26 /\text{m}^2 \times 59,84 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 303.942,92$$

Portanto o valor do imóvel em números comerciais é de:

R\$ 304.000,00

Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão III

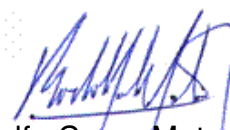
VIII - Encerramento

Não foi procedida qualquer pesquisa sobre os títulos de domínio do imóvel avaliando, bem como da existência de outros ônus ou gravames sobre o mesmo.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com o Autor ou Réu da Ação, não tendo, portanto, qualquer interesse pessoal ou financeiro sobre o bem avaliado.

Vai o presente laudo digitalizado em 9 folhas além dos anexos n.ºs 1, 2 e 3, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2025



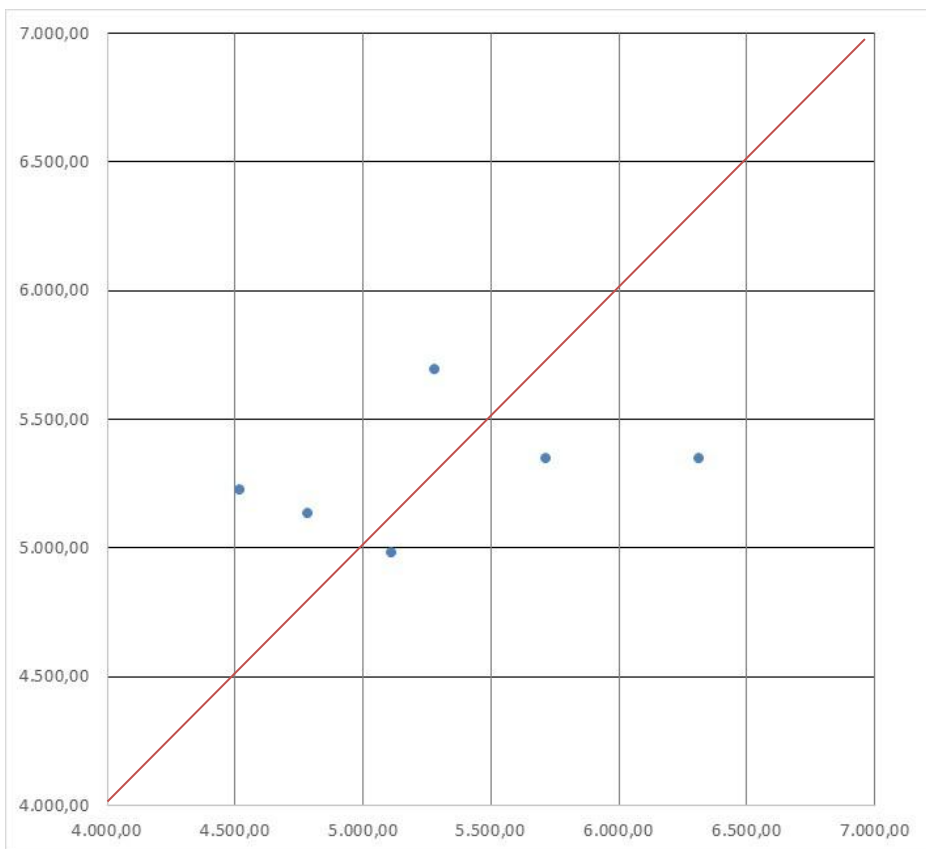
Rodolfo Cesar Mato Amorim
 Perito Judicial e Engenheiro Civil
 CREA N° 0685084457
 Associado ao IBAPE - SP

ANEXO Nº 1


PLANILHA DE CÁLCULO, PESQUISA DE VALORES E HOMOGENEIZAÇÃO

PODER DE PREDIÇÃO DO MODELO

Elemento	Observado	Calculado
1	5.278,93	5.692,18
2	5.715,24	5.347,65
3	4.519,40	5.227,60
4	6.316,84	5.347,65
5	5.113,64	4.979,59
6	4.782,75	5.136,24





RODOLFO MATO AMORIM
 ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP


AMOSTRA N°: 001		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Club & Home Bosque dos Pássaros		
Cidade:	Cotia	Estado:	SP
Descrição Sumária:	Casa com 2 dormitórios, W.C , sala, lavabo, cozinha, lavanderia e 2 vagas para auto descoberta.		
Área Construída Eqvl:	59,84 m²	Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade Aparente:	4 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão médio max
Preço Informado do Imóvel:	350.990,00 R\$	Data Base:	fevereiro-25
Telefone:	4614-8981	Fonte de Informação:	Imobiliária Cotia - Zilda
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			

AMOSTRA N°: 002		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Club & Home Bosque dos Pássaros		
Cidade:	Cotia	Estado:	SP
Descrição Sumária:	Casa com 2 dormitórios, W.C , sala, lavabo, cozinha, lavanderia e 2 vagas para auto descoberta.		
Área Construída Eqvl:	59,84 m²	Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade Aparente:	4 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão médio max
Preço Informado do Imóvel:	380.000,00 R\$	Data Base:	fevereiro-25
Telefone:	4614-5002	Fonte de Informação:	Imobiliária Boucaut
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			



RODOLFO MATO AMORIM


ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

AMOSTRA N°: 003		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Club & Home Bosque dos Pássaros		
Cidade:	Cotia	Estado:	SP
Descrição Sumária:	Casa com 2 dormitórios, W.C , sala, lavabo, cozinha, lavanderia e 2 vagas para auto descoberta.		
Área Construída Total:	59,84 m²	Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade Aparente:	4 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão médio
Preço Informado do Imóvel:	300.490,00 R\$	Data Base:	fevereiro-25
Telefone:	4559-0949	Fonte de Informação:	Casa Noble Imóveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			

AMOSTRA N°: 004		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Club & Home Bosque dos Pássaros		
Cidade:	Cotia	Estado:	SP
Descrição Sumária:	Casa com 2 dormitórios, W.C , sala, lavabo, cozinha, lavanderia e 2 vagas para auto descoberta.		
Área Construída Eqvl:	59,84 m²	Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade Aparente:	4 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão médio max
Preço Informado do Imóvel:	420.000,00 R\$	Data Base:	fevereiro-25
Telefone:	4559-0949	Fonte de Informação:	Casa Noble Imóveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			

RODOLFO MATO AMORIM
 ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

AMOSTRA Nº: 005		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Club & Home Bosque dos Pássaros		
Cidade:	Cotia	Estado:	SP
Descrição Sumária: Casa com 2 dormitórios, W.C , sala, lavabo, cozinha, lavanderia e 2 vagas para auto descoberta.			
Área Construída Eqvl:	59,84 m ²	Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	4 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão médio min
Preço Informado do Imóvel:	340.000,00 R\$	Data Base:	fevereiro-25
Telefone:		Fonte de Informação:	Imobiliária CasasNet
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			

AMOSTRA Nº: 006		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Club & Home Bosque dos Pássaros		
Cidade:	Cotia	Estado:	SP
Descrição Sumária: Casa com 2 dormitórios, W.C , sala, lavabo, cozinha, lavanderia e 2 vagas para auto descoberta.			
Área Construída Eqvl:	59,84 m ²	Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	4 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão médio
Preço Informado do Imóvel:	318.000,00 R\$	Data Base:	fevereiro-25
Telefone:		Fonte de Informação:	Imobiliária Concreta
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			

RODOLFO MATO AMORIM
ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

ANEXO Nº 2

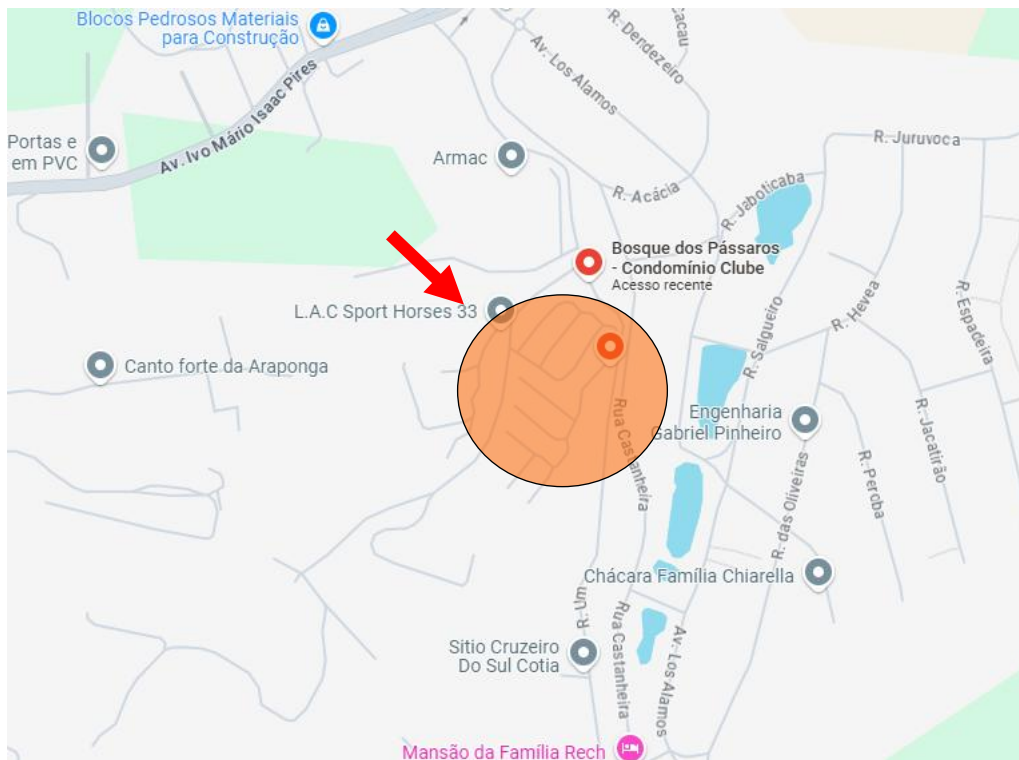
CROQUI DO IMÓVEL



Obtida apenas croqui do pavimento inferior

ANEXO Nº 3

MAPA DE LOCALIZAÇÃO E FOTO AÉREA



Fonte: GoogleMaps