

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE TAUBATÉ.**

PROCESSO DIGITAL => 1004217-42.2020.8.26.0625

ASSUNTO => EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DUPLICATA

REQTE. => IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO SA

REQDO. => AUTO POSTO SOGAL

Paulo L. Schmidt Junior, infra-assinado, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, em atendimento à Decisão de fl. 355, e tendo procedido aos estudos, vistoria e diligências que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar à consideração de V. Exa. as conclusões a que chegou por meio do seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO – MAIO 2024

ITEM		
1	INTERESSADO	
2	OBJETIVO DO LAUDO	
3	OBJETO DA AVALIAÇÃO	
4	NORMAS	
5	LAUDO PERICIAL – NORMAS – LEI	
6	HISTÓRICO – SÍNTESE DA AÇÃO	
7	VALOR VENAL	
8	OBJETO DA AVALIAÇÃO - MATRÍCULA	
9	DILIGÊNCIA PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	
10	VISTORIA	
10.7	CARACTERÍSTICA DO AVALIADO	
10.7.1	TERRENO	
10.7.2	CONSTRUÇÃO	
10.7.3	QUADRO DE ÁREAS - PLANTA	
11	ESTIMATIVA DO VALOR DO IMÓVEL	
11.1	METODOLOGIA - TERRENO	
11.2	CONSTRUÇÃO - VALOR	
12	CÁLCULOS AVALIATÓRIOS CONSTRUÇÃO	
13	PESQUISAS	
13.6	VALOR DO TERRENO	
14	VALOR DO IMÓVEL	
15	CONCLUSÕES	
16	ENCERRAMENTO	

**PAULO L. SCHMIDT JR. – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 060075885-8 – RUA PINHEIRO
DA SILVA Nº87- PINDAMONHANGABA- SP.- CEP 12.401-020- TEL. 12 99707 7509 –
plschmidt@terra.com.br - PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES.**

1- INTERESSADO

Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Taubaté.

2- OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo apurar o justo valor de mercado para pagamento a vista do imóvel descrito na matrícula nº **131.215**.

3- OBJETO DA PERÍCIA

Imóvel descrito na **Matrícula nº 131.215**, do Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca localizado na Av. Dom Pedro I, nº4831, Jardim Paulista, Taubaté, SP., identificado pelo cadastro municipal sob as siglas: BCs **2.1.030.001.001, 2.1.030.001.002, 2.1.030.001.003, 2.1.030.001.004, 2.1.030.001.005**.

4- NORMAS TÉCNICAS

O trabalho desenvolvido no presente laudo atende o disposto nas Normas Brasileiras da ABNT que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis, especificamente na **NBR 14653-1** (Procedimentos Gerais) e **NBR 14653-2** (Imóveis Urbanos).

5- LAUDO PERICIAL

O Laudo Pericial segue as diretrizes da **NBR 13752/1996** – Perícias de Engenharia e no disposto no Art. 473 da Lei 13105/15 que determina que o laudo pericial deve conter:

- A exposição do objeto da perícia;
- A análise técnica ou científica realizada pelo perito que fundamente suas conclusões;
- A indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;
- Respostas conclusivas e fundamentadas a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

O laudo de obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;
- c) O signatário inspecionou a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- e) Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma subordinados às conclusões deste laudo.
- f) O signatário não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, e nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação

6- HISTÓRICO

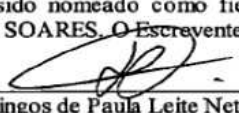
Trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial promovida por Ipiranga Produtos de Petróleo SA contra Auto Posto Sogal que tramita na 2ª Vara Cível desta comarca através do processo digital 1004217-42.2020.26.0625.

Em síntese informa a Autora na inicial que:

- forneceu produtos derivados de petróleo para o requerido, todos voltados para a implementação da atividade empresarial preponderante da empresa executada;
- infelizmente a parceria foi prejudicada, e executado para de adimplir suas obrigações mesmo quando encaminhados aso protesto;
- não restou alternativa senão apurar o débito em aberto, devidamente corrigidos e executar as pendências;
- dá-se á causa o valor de R\$83.945,96 (oitenta e três mil, novecentos e quarenta e cinco reais e noventa e seis centavos)

Em manifestação às fls. 270, a empresa executada não conseguiu prosseguir com sua atividade conforme planejava. A empresa foi encerrada na junta comercial.

Para garantir o crédito foi penhorado um imóvel da executada.

Comarca de Taubaté Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº 131.215	FICHA 01	Taubaté 19 de dezembro de 2014
	TERRENO correspondente aos lotes n.ºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 da quadra B, do imóvel denominado JARDIM PAULISTA, situado no bairro da Caixa D'Água, nesta cidade, com frente para a AVENIDA PEDRO I, com a seguinte descrição: inicia-se no M0 (marco zero), fazendo frente para a Avenida Pedro I, com raio de 7,12m do P.I. (ponto de intersecção), entre a confluência da Rua Ildefonso Ferreira dos Santos e Avenida Pedro I, segue em linha reta pela distância de 89,61m até atingir o Marco 01, fazendo frente para a Avenida Pedro I; deflete à direita com ângulo de 77°07'08" do PI (ponto de intersecção), entre a confluência da Rua Monsenhor Luis Gonzaga de Moura e Avenida Pedro I e, segue em curva com raio de 11,30m pela distância de 15,21m até atingir o Marco 02; segue em linha reta pela distância de 87,04m até atingir o Marco 3, fazendo frente para a Rua Monsenhor Luis Gonzaga de Moura; deflete à direita com ângulo de 90°29'48" do PI (ponto de intersecção), entre a confluência da Rua João Evangelista Leite e Rua Monsenhor Luis Gonzaga de Moura e segue em curva com raio de 9,0m pela distância de 14,22m até atingir o Marco 04, segue em linha reta pela distância de 86,10m até atingir o Marco 05, fazendo frente para a Rua João Evangelista Leite; deflete à direita com ângulo de 89°50'03" do PI (ponto de intersecção), entre a confluência da Rua Ildefonso Ferreira dos Santos e Rua João Evangelista Leite e segue em curva com raio de 9,00m pela distância de 14,11m até atingir o Marco 06, segue em linha reta pela distância de 112,16m até atingir o Marco 07, fazendo frente para a Rua Ildefonso Ferreira dos Santos; deflete à direita com ângulo de 76°40'00" do PI (ponto de intersecção), entre a confluência da Avenida Pedro I e Rua Ildefonso Ferreira dos Santos e segue em curva com raio de 7,12m pela distância de 12,83m até atingir o Marco 0 (zero), onde teve início a descrição, encerrando uma área de 12.213,25m2, cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob n.ºs 2.1.030.001.001, 2.1.030.001.002, 2.1.030.001.003, 2.1.030.001.004 e 2.1.030.001.005.		
DE IMÓVEIS GERAL	Av-17 em 15 de setembro de 2023. Protocolo nº 464.922 em 12/09/2023 (MMAB). penhora Pela certidão expedida em 12 de setembro de 2023, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 10042174220208260625 pelo Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca, movida por IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A., CNPJ nº 33.337.122/0001-27, contra AUTO POSTO SOGAL LTDA, CNPJ nº 02.312.807/0001-95, e figurando como terceira MARIA CRISTINA SILVA SOARES, CPF nº 092.581.848-82, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e artigo 844 do Código de Processo Civil, para constar que, em 05 de setembro de 2023, foi lavrado o auto/termo de PENHORA do imóvel objeto desta matrícula titulado pela terceira MARIA CRISTINA SILVA SOARES, para garantia da dívida no valor de R\$180.379,17, tendo sido nomeado como fiel depositária do bem a proprietária e terceira interessada MARIA CRISTINA SILVA SOARES. O Escrevente. Selo digital.1202793310464922B44CU3231.  Domingos de Paula Leite Neto		

Na r. Decisão de **fl. 355** foi nomeado o perito judicial para apresentação do laudo tendo como objetivo a apuração do justo valor de mercado do imóvel.

Facultou as partes a indicação de assistentes técnicos e a formulação de quesitos.

Em atendimento ao disposto no § 2º, ART. 466 da Lei 13.105 de 16/03/2015, à **fl.376** foi agendada a vistoria e as partes comunicadas pelo cartório

7-DILIGÊNCIA - VALOR VENAL

Em diligência à Prefeitura de Taubaté junto ao Departamento de Cadastro Imobiliário, ficou constatado que o imóvel está cadastrado em nome de **Maria Cristina Silva Soares** nas siglas BCs **2.1.030.001.001, 2.1.030.001.002, 2.1.030.001.003, 2.1.030.001.004, 2.1.030.001.005.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Exercício.: 2024

Nro.: 135612/2024

Requerente.:

DADOS DO IMÓVEL

Contribuinte.: MARIA CRISTINA SILVA SOARES

Número do Cadastro.: 14012

Inscrição 2.1.030.001.001

Endereço.: PEDRO I, AV, 04831

Compl:

Bairro.: CAIXA D AGUA

Quarteirão.: Quadra B

Lote. 1 AO 5

Loteamento.: 197 - JARDIM PAULISTA

Área do Terreno: 3.383,90

Área Construção: 1.600,00

Valor Venal do Terreno.: R\$

430.194,82

Valor Venal da Construção.: R\$

1.956.480,00

Valor Venal Total.: R\$

2.386.674,82

C E R T I F I C A M O S, para os devidos fins que o Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano é de (**DOIS MILHOES E TREZENTOS E OITENTA E SEIS MIL E SEISCENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS**).

Certifico finalmente que fica ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município, na revisão dos valores aqui discriminados que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, conforme disposto nos incisos I, dos artigos 229 e 253 da Lei Complementar nº 002 de 17 de dezembro de 1990.

Certidão emitida em 09 de Maio de 2024



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ
DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Exercício.: 2024

Nro.: 135615/2024

Requerente.:

DADOS DO IMÓVEL

Contribuinte.: MARIA CRISTINA SILVA SOARES

Número do Cadastro.: 14013 Inscrição 2.1.030.001.002

Endereço.: JOAO EVANGELISTA LEITE-JOAO PADEIRO, R, 00000

Compl.: Bairro.: CAIXA D AGUA

Quarteirão.: Quadra B Lote. 6

Loteamento.: 197 - JARDIM PAULISTA

Área do Terreno: 1.820,52 Área Construção: 0,00

Valor Venal do Terreno.: R\$	137.419,65
Valor Venal da Construção.: R\$	0,00
Valor Venal Total.: R\$	137.419,65

CERTIFICAMOS, para os devidos fins que o Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano é de (CENTO E TRINTA E SETE MIL E QUATROCENTOS E DEZENOVE REAIS E SESSENTA E CINCO CENTAVOS).

Certifico finalmente que fica ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município, na revisão dos valores aqui discriminados que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, conforme disposto nos incisos I, dos artigos 229 e 253 da Lei Complementar nº 002 de 17 de dezembro de 1990.

Certidão emitida em 09 de Maio de 2024



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ
DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Exercício.: 2024 Nro.: 135619/2024
Requerente.:

DADOS DO IMÓVEL

Contribuinte.: MARIA CRISTINA SILVA SOARES
Número do Cadastro.: 14014 Inscrição: 2.1.030.001.003
Endereço.: JOAO EVANGELISTA LEITE-JOAO PADEIRO, R. 00000
Compl.: Bairro.: CAIXA D AGUA
Quarteirão.: Quadra B Lote. 7
Loteamento.: 197 - JARDIM PAULISTA
Área do Terreno: 1.249,62 Área Construção: 0,00
Valor Venal do Terreno.: R\$ 113.851,91
Valor Venal da Construção.: R\$ 0,00
Valor Venal Total.: R\$ 113.851,91

CERTIFICAMOS, para os devidos fins que o Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano é de (CENTO E TREZE MIL E OITOCENTOS E CINQUENTA E UM REAIS E NOVENTA E UM CENTAVOS).

Certifico finalmente que fica ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município, na revisão dos valores aqui discriminados que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, conforme disposto nos incisos I, dos artigos 229 e 253 da Lei Complementar nº 002 de 17 de dezembro de 1990.

Certidão emitida em 09 de Maio de 2024



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ
DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Exercício.: **2024**

Nro.: **135620/2024**

Requerente.:

DADOS DO IMÓVEL

Contribuinte.: **MARIA CRISTINA SILVA SOARES**

Número do Cadastro.: **14015**

Inscrição

2.1.030.001.004

Endereço.: **JOAO EVANGELISTA LEITE-JOAO PADEIRO, R, 00000**

Compl:

Bairro.: **CAIXA D AGUA**

Quartirão.:

Quadra **B**

Lote. **8**

Loteamento.:

197 - JARDIM PAULISTA

Área do Terreno: **1.249,62**

Área Construção: **0,00**

Valor Venal do Terreno.: R\$

113.851,91

Valor Venal da Construção.: R\$

0,00

Valor Venal Total.: R\$

113.851,91

CERTIFICAMOS, para os devidos fins que o Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano é de (**CENTO E TREZE MIL E OITOCENTOS E CINQUENTA E UM REAIS E NOVENTA E UM CENTAVOS**).

Certifico finalmente que fica ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município, na revisão dos valores aqui discriminados que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, conforme disposto nos incisos I, dos artigos 229 e 253 da Lei Complementar nº 002 de 17 de dezembro de 1990.

Certidão emitida em **09 de Maio de 2024**



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ
DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Exercício.: 2024 Nro.: 135624/2024

Requerente.:

DADOS DO IMÓVEL

Contribuinte.: MARIA CRISTINA SILVA SOARES
Número do Cadastro.: 14016 Inscrição 2.1.030.001.005
Endereço.: JOAO EVANGELISTA LEITE-JOAO PADEIRO, R, 00000
Compl.: Bairro.: CAIXA D AGUA
Quartirão.: Quadra B Lote. 9
Loteamento.: 197 - JARDIM PAULISTA
Área do Terreno: 1.820,52 Área Construção: 0,00
Valor Venal do Terreno.: R\$ 137.419,65
Valor Venal da Construção.: R\$ 0,00
Valor Venal Total.: R\$ 137.419,65

CERTIFICAMOS, para os devidos fins que o Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano é de (CENTO E TRINTA E SETE MIL E QUATROCENTOS E DEZENOVE REAIS E SESSENTA E CINCO CENTAVOS).

Certifico finalmente que fica ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município, na revisão dos valores aqui discriminados que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, conforme disposto nos incisos I, dos artigos 229 e 253 da Lei Complementar nº 002 de 17 de dezembro de 1990.

Certidão emitida em 09 de Maio de 2024

A validade desta certidão é de 90 dias.

Divisão de Cadastro Imobiliário aos , 09 de Maio de 2024

8 - OBJETO DA AVALIAÇÃO – MATRÍCULA - Nº 131.215

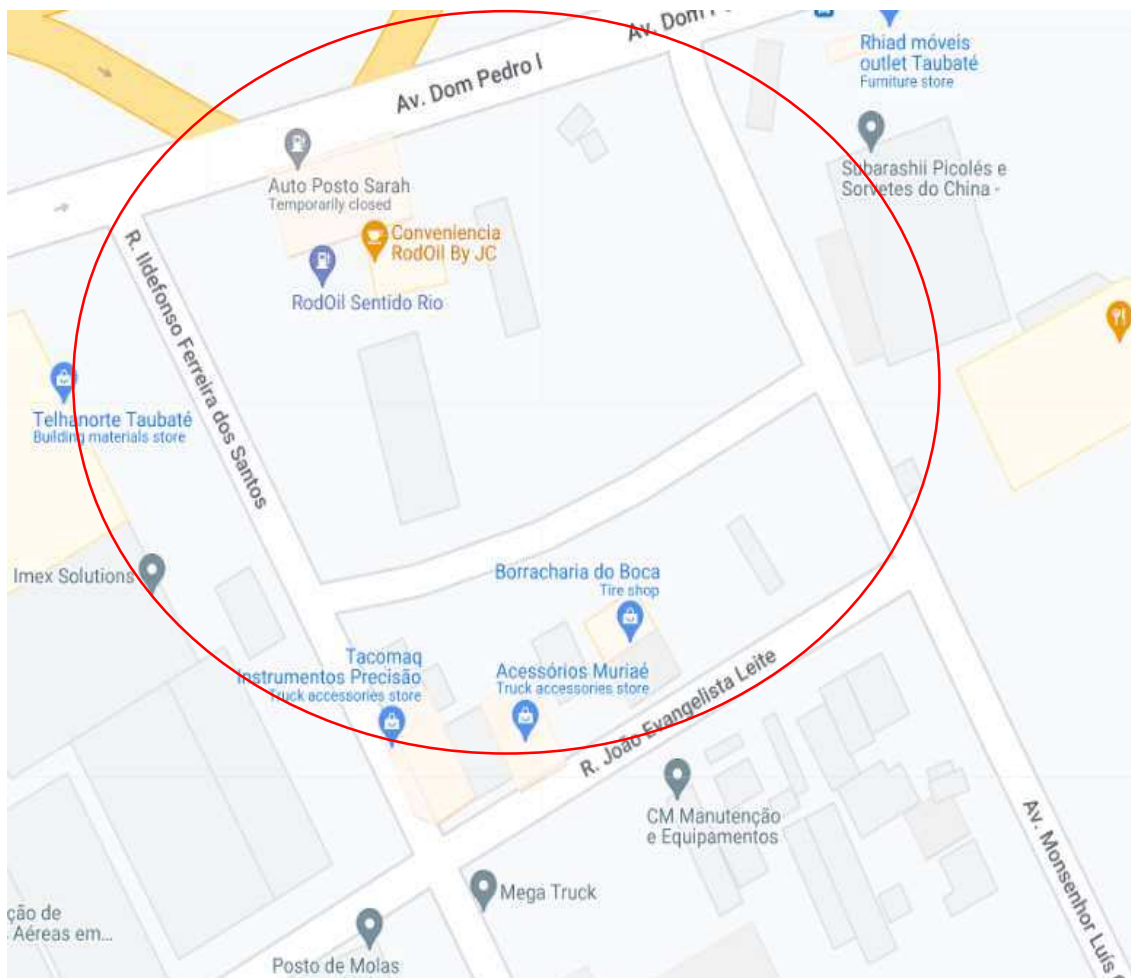
Comarca de Taubaté Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº 131.215	FICHA 01	Taubaté 19 de dezembro de 2014
	TERRENO correspondente aos lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 da quadra B, do imóvel denominado JARDIM PAULISTA, situado no bairro da Caixa D'Água, nesta cidade, com frente para a AVENIDA PEDRO I, com a seguinte descrição: inicia-se no <u>M0 (marco zero)</u>, fazendo frente para a Avenida Pedro I, com raio de 7,12m do P.I. (ponto de intersecção), entre a confluência da Rua Ildefonso Ferreira dos Santos e Avenida Pedro I, segue em linha reta pela distância de 89,61m até atingir o <u>Marco 01</u>, fazendo frente para a Avenida Pedro I; deflete à direita com ângulo de 77°07'08" do PI (ponto de intersecção), entre a confluência da Rua Monsenhor Luis Gonzaga de Moura e Avenida Pedro I e, segue em curva com raio de 11,30m pela distância de 15,21m até atingir o <u>Marco 02</u>; segue em linha reta pela distância de 87,04m até atingir o <u>Marco 3</u>, fazendo frente para a Rua Monsenhor Luis Gonzaga de Moura; deflete à direita com ângulo de 90°29'48" do PI (ponto de intersecção), entre a confluência da Rua João Evangelista Leite e Rua Monsenhor Luis Gonzaga de Moura e segue em curva com raio de 9,0m pela distância de 14,22m até atingir o <u>Marco 04</u>, segue em linha reta pela distância de 86,10m até atingir o <u>Marco 05</u>, fazendo frente para a Rua João Evangelista Leite; deflete à direita com ângulo de 89°50'03" do PI (ponto de intersecção), entre a confluência da Rua Ildefonso Ferreira dos Santos e Rua João Evangelista Leite e segue em curva com raio de 9,00m pela distância de 14,11m até atingir o <u>Marco 06</u>, segue em linha reta pela distância de 112,16m até atingir o <u>Marco 07</u>, fazendo frente para a Rua Ildefonso Ferreira dos Santos; deflete à direita com ângulo de 76°40'00" do PI (ponto de intersecção), entre a confluência da Avenida Pedro I e Rua Ildefonso Ferreira dos Santos e segue em curva com raio de 7,12m pela distância de 12,83m até atingir o <u>Marco 0 (zero)</u>, onde teve início a descrição, encerrando uma área de 12.213,25m2, cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob nºs 2.1.030.001.001, 2.1.030.001.002, 2.1.030.001.003, 2.1.030.001.004 e 2.1.030.001.005.		

Área do terreno => 12.213,25m2

9-DILIGÊNCIA PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

Pela diligencia feita junto ao cadastro físico municipal ficou devidamente constatado a localização do imóvel. O imóvel é formado pelo quadrilátero das Avenidas Dom Pedro I e Monsenhor Luis Gonzaga de Moura e Ruas João Evangelista Leite e Idelfonso Ferreira dos Santos





10- VISTORIA

Devidamente agendada nos autos no dia 14 de maio de 2024 foi executada a vistoria do imóvel. A Inspeção foi acompanhada pelo Arquiteto Anderson Menozzi que se apresentou como Assistente Técnico da Requerida

10.1- Localização.

O imóvel está localizado na Zona Urbana do município de Taubaté na Av. Dom Pedro I nº4831, Jardim Paulista. O imóvel dista aproximadamente 3.5 km do centro do município, tomando-se como referencial a Praça Dom Epaminondas.

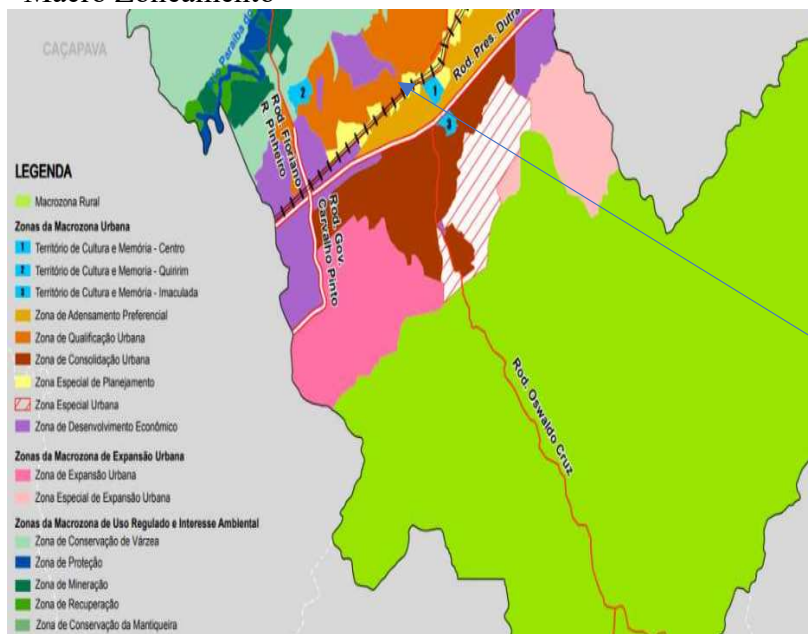
10.2- Croqui de localização. No contexto do bairro



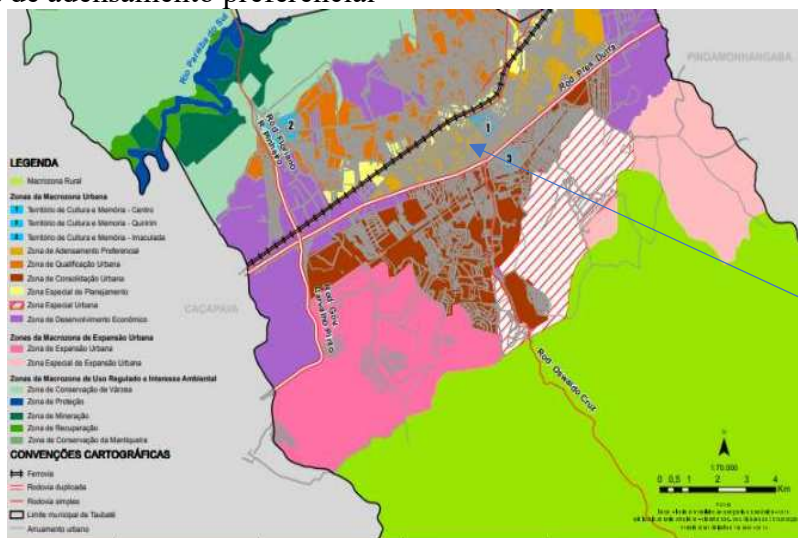
No contexto do município ↓



10.3 – Macro Zoneamento



Zona de adensamento preferencial



10.4-CARACTERÍSTICA DA REGIÃO - INDEPENDÊNCIA

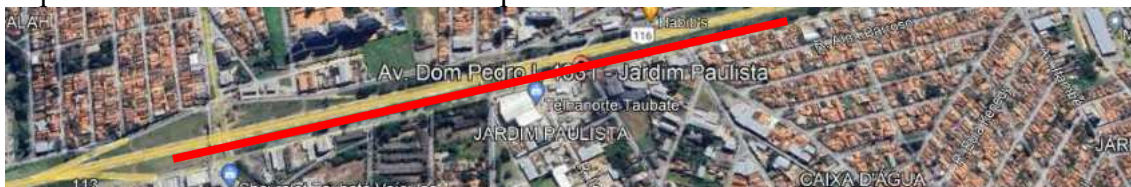
Bairro Jardim Paulista => Relevo ligeiramente ondulado, com bom índice de ocupação, com bom conceito imobiliário, dotada de todas as infraestruturas públicas como água, esgoto, luz elétrica, instituições educacionais e áreas institucionais. Região solidificada às margens da Rodovia Presidente Dutra.

10.5-CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO

A região situa-se zona urbana do município com ocupação diversificada de padrões variados, com comércio ativo básico e prestação de serviço.

10.6- LOGRADOURO – Av. Dom Pedro I

O logradouro onde se localiza o imóvel é dotado de toda infraestrutura, com duas faixas de rolamento com seção transversal de 25,00m, é uma das principais vias do município, paralela com a Rodovia Presidente Dutra, praticamente percorre a testada toda do município com frente para a rodovia. A via com sentido de transito do bairro para centro, faz as interligações da região central com vários outros bairros. A via é toda explorada na área de serviço e comercialmente e é das mais importantes vias comerciais do município



- Rod. Pres. Dutra – RJ → SP
- Rod. Pres. Dutra – SP → RJ
- Acessos à Rodovia – Entrada e Saída
- A Av. Dom Pedro I - Tem fluxo de veículos em média 1.000 veículos/hora



Av. Dom Pedro I - Sentido Centro – Entrada Rod. Pres. Dutra



Av. Dom Pedro I – Sentido Bairro – Saída da Pres. Dutra

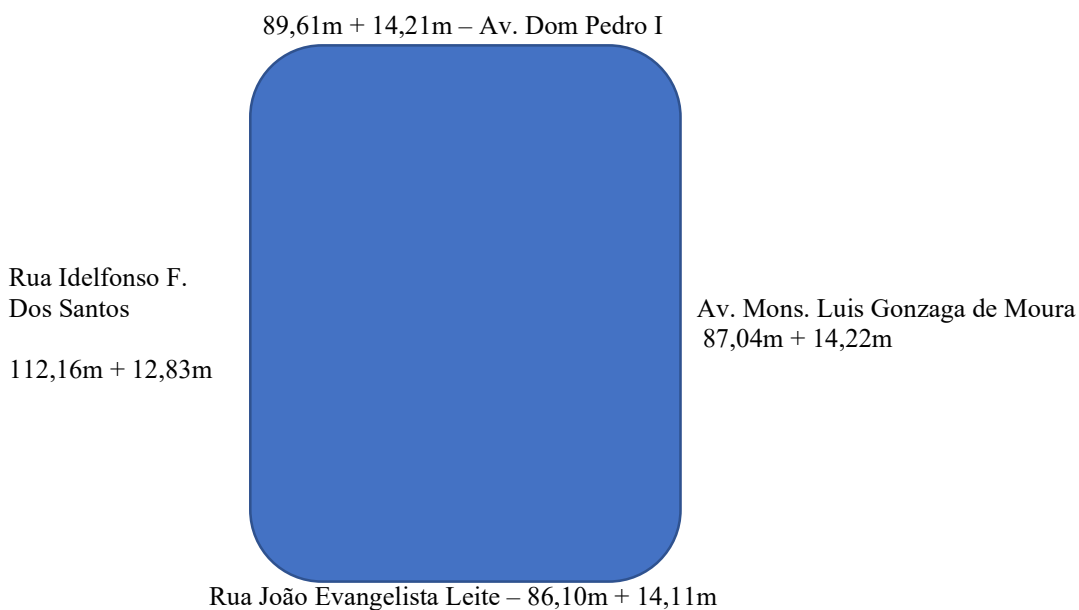
10.7-CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIADO

10.7.1 – TERRENO



TERRENO – CARACTERÍSTICAS	
Testada – Av. Dom Pedro I	89,61m + 15,21m
Formato	Retangular
Profundidade direita – Rua Idelfonso Ferreira dos Santos	112,16 + 12,83m
Profundidade esquerda – Av. Mons. Luis Gonzaga de Moura	87,04m + 14,22m
Fundos – Rua João Evangelista Leite	86,10m + 14,11m
Área –	12.213,25m ²
Topografia	Plana
Solo	Seco
Cota inicial	+ 0.20m
Cota final	+ 0,20m
Situação na quadra	Esquina
Lado da numeração	Impar
Situação geográfica	frente para o norte

10.7.1.1 – Configuração da área.



10.7.2 – CONSTRUÇÕES



- São diversas as atividades desenvolvidas sobre a área avaliada. A principal delas é o Posto de Abastecimento de Combustíveis que é frontal à av. Dom Pedro I.
- São 9 (nove) edificações assentadas sobre o terreno. Foram feitas as medições e as edificações foram identificadas conforme o croqui abaixo.
- Há uma rua interna que acessa as construções dos fundos.



Via interna



10.7.2.1 – POSTO DE ABASTECIMENTO DE AUTOS – 01

- Cobertura metálica, forrada e platibanda com área de **445,50m²**, de bom padrão, bem conservada.
- Área pavimentada com concreto usinado e espatulado.



10.7.2.2- LOJA DE CONVECIÊNCIA – 02

→ Em alvenaria, platibanda e cobertura metálica, com forro de gesso, com piso esmaltado em toda área, boa conservação, em estado de novo. Área construída de **238,00m²**



10.7.2.3- SANITÁRIOS - 03

→ Em alvenaria, platibanda, com piso esmaltado em toda área e nas área molhadas com revestimento até o teto, de padrão médio, boa conservação e área construída de **144,00m²**



10.7.2.4- - POSTO DE ABASTECIMENTO DE CAMINHÕES – 04

→ Cobertura metálica, em boas condições, com área construída de **408,00m²**

→ Área pavimentada com concreto usinado e espatulado.





10.7.2.5 – POSTO DE ENSAIO – TACÓGRAFO – 05

→ Em estrutura metálica com área de 200,00m² piso de concreto



10.7.2.6- POSTO AUTORIZADO PREMIUN – 06/01

→ Construção metálica, de baixo padrão, com área construída de 387,00m² + 108,00m²



10.7.2.7 – BORRACHARIA – 07

→ Cobertura metálica de baixo padrão, tipo meia água, com área de **266,00m²**

**10.7.2.8 – RESERVATÓRIO – 08**

→ Em concreto armado de forma circular, em mal estado com área de **10,00m²**



10.7.2.9- GRUTA -09

→ Em alvenaria com área de **36,00m²**

**10.7.2.10- PAVIMENTAÇÕES -10**

→ 1-Área de abastecimento em concreto usinado, espatulado com área de **853,50m²**.

→ 2-Área de circulação entre os abastecimentos e acessos em Bloquet intertravado. Com área de **4.778,90m²**.

1



2



10.7.3- QUADRO DE ÁREA CONSTRUÍDAS

Área	M2	Destinação
01	445,50	Abastecimento de autos
02	238,00	Loja de conveniência
03	144,00	Sanitários
04	408,00	Abastecimento de caminhões
05	200,00	Loja de ensaio
06/6.1	387,00	Tacógrafo e acessórios
07	266,00	Borracharia
08	10,00	Reservatório
09	36,00	Gruta
10	853,50 4.778.90	Pavimentações

10.7.3 – PADRÕES CONSTRUTIVOS

	Área	Padrão	Total/ m2
C1	01/04	Bom- nova	853,50
C2	02/03/09	Médio - bom	418,00
C3	05/06/6.1/7	Baixo- ruim	961,00
C4	08	Baixo- ruim	36,00
C5	10	bom	853,50 4.778,90



11- ESTIMATIVA DO VALOR de VENDA DO IMÓVEL – V_v

11.1- METODOLOGIA/ PESQUISAS/ CÁLCULOS AVALIATÓRIOS – VENDA

IMÓVEL => TERRENO

=> Será empregado o **MÉTODO DE COMPARAÇÃO DE OFERTAS**, também chamado de método direto, é a técnica na qual a estimativa do valor de mercado da venda é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias sendo assim um processo de análise de correlação de valores de propriedades vendidas ou ofertadas. O perito realiza pesquisa na região, procedendo às homogeneizações adequadas com imóvel ora avaliado. O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade e o laudo por ele elaborado e o nível de precisão será NORMAL.

 A avaliação segue as diretrizes da ABNT NBR 14.653 – 1 e 2 que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos.

a) Fatores de homogeneização utilizados para avaliação do imóvel

b) Fator Fonte => F_f => Tomado como 0,90 para imóveis em ofertas de venda, considerando o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para imóveis com negociação já concretizada ou contratos pactuados o fator será tomado como 1,00.

c) Fator de Transposição => F_t => Tomado como igual à unidade para imóveis como mesma força comercial e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior a unidade quando a amostra estiver em áreas valorizadas e superior quando inverso.

d) Fator Área => F_a => É representada pela expressão:

$$F_a = \frac{\text{área do elemento pesquisado}^n}{\text{área do imóvel avaliando}}$$

onde:

n = 0,250 - quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

n = 0,125 - quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

e) Fatores Especiais => F_k => Da sensibilidade do avaliador depende a inclusão de outros fatores especiais quer de valorização, quer de desvalorização, tais como: poluição, melhoramentos públicos, acessos e restrições quanto a postura.

f) Fator de Testada => F_{k1} => Testada efetiva (T) / Testada Padrão (T_p) / Expressões

$$0,5 < \frac{T}{T_p} < 2,0$$

g) Fator de profundidade => F_{k2} => P_e = A/T – Expressões

11.2=> CONSTRUÇÃO

=>**MÉTODO DO CUSTO DA REPRODUÇÃO**, nele avaliador utiliza-se do preço básico unitário publicado pela REVISTA CONSTRUÇÃO E MERCADO – EDITORA PINI ou índices do SINDUSCON, dando-lhe os acréscimos relativos aos custos diretos e indiretos, adicionando-se a este somatório a vantagem da coisa feita, obtendo-se o valor da benfeitoria como se fosse nova. Estimada a idade do imóvel, suas condições e estado de conservação, obsolescência apura-se o valor das benfeitorias aplicando os fatores de depreciações.

Por este método, o custo das benfeitorias é estimado pela reprodução dos custos de seus componentes. Entende-se por benfeitoria qualquer melhoramento, incorporado permanentemente ao solo pelo homem, que não pode ser retirado, sem destruição, fratura ou danos. Como exemplo tem-se: edificações em geral, obras de infraestrutura etc. tendo em vista que as benfeitorias passam a fazer parte integrante de um bem imóvel, não se pode separá-las do todo e, assim, não são encontradas à venda isoladamente, o que não possibilita a sua avaliação pelo método comparativo de dados de mercado. Neste caso a avaliação mais correta para o caso é a partir do CUSTO UNITÁRIO BÁSICO.

A estimativa é dada pela expressão:

$$\rightarrow V_b = A \times C \times C_i \times C_d \times V_{cf} \times D$$

Onde:

V		R\$/%	C1	C2	C3	C4	C5	Total
A	m2/		853,50	418,00	961,00	36,00	853,50 4.778,90	
C	R\$		750,00	1.961,78	350,00	1.961,78	328,05/87,37	
Ci	%		5%	5%	5%	5%	5%/ 5%	
Cd	%		5%	5%	5%	5%	5%/ 5%	
Vd	%		2%	2%	2%	2%	2%/ 5%	
D	%		-5%	-5%	-20%	-25%	5%/ 2%	
			683.859,94	876.050,13	302.593,91	59.565,23	299.120,33 446.059,35	2.667.248.89

- ⇒ Custos indiretos - C_i => envolvem a parte legal das benfeitorias, aprovações e averbações.
- ⇒ Custos diretos - C_d => envolvem o entorno das benfeitorias/ acessos/ calçadas/jardinagens/ iluminação externa
- ⇒ Vantagem da coisa feita - V_{cf} => envolve o aspecto de da benfeitoria estar pronta e apta a funcionar.
- ⇒ Depreciação – D – envolve a depreciação física em função da idade aparente/ idade real, estado de conservação e obsolescência da construção. Utilizado os fatores da TABELA DE DEPRECIÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE – FATOR “K”.

DE EM % DA VIDA

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparo simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e s/ valor.

12- CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - CONSTRUÇÃO

CUB
SINDUSCON - NBR 12.721:2006

CUB (R\$/m²) - SINDUSCON - NBR 12.721:2006				
S Ã O P A U L O				
PERÍODO	GLOBAL	MÃO DE OBRA	MATERIAIS	ADM.
abr/23	1.914,68	1.063,67	798,67	52,34
mai	1.942,27	1.089,74	799,61	52,92
jun	1.954,65	1.099,29	802,13	53,23
jul	1.956,49	1.103,17	799,67	53,65
ago	1.957,54	1.103,17	800,72	53,65
set	1.956,58	1.103,71	799,22	53,65
out	1.955,60	1.103,71	796,13	53,76
nov	1.957,93	1.103,88	800,29	53,76
dez	1.957,95	1.103,88	800,31	53,76
jan	1.957,89	1.104,06	800,07	53,76
fev	1.959,87	1.104,06	802,05	53,76
mar/24	1.961,78	1.104,51	803,51	53,76
V A R I A Ç Õ E S				
mês	0,10%	0,00%	0,18%	0,00%
ano	0,20%	0,00%	0,40%	0,00%
12 meses	2,76%	4,58%	0,35%	2,71%

Fonte: SINDUSCON/SP

Código: 3R 10 61 10 00 00 00 05 26 - SERVIÇO COMPOSTO - Unidade: m² - 22.115.000020.SER							
Descrição: Piso em concreto armado C30 S50 # 14 cm, sobre lastro de brita # 10 cm							
3R 33 11 15 13 00 00 00 10	Lastro de brita 3 e 4 apiloado com soquete manual para regularização	m³	SER	0,1	246,23	24,62	0,1
3R 50 10 30 10 10 00 20 01	Serra para corte de pavimento, elétrica, 7,5 hp - 5,6 kW	h prod	EQH	0,013	16,14	0,21	0,013
					Total mão-de-obra, sem taxas (R\$):	15,22	
					Total outros itens, sem taxas (R\$):	312,83	
					Total geral, sem taxas (R\$):	328,05	

Região do preço	Descrição	Un	Tipo	Data Preço	Preço (R\$)
São Paulo	N.DIDINI - Cobertura metálica em cobre ou zinco-titânio inclusive estrutura de apoio e isolamento acústico.	m²	SERVIÇO	2024/04	750,00

Código: 3R 33 15 00 00 00 00 10 06 - SERVIÇO COMPOSTO - Unidade: m² - 30.137.000085.SER					
Descrição: Pavimentação intertravada com blocos de concreto 16 faces # 8 cm, 35 MPa, sobre coxim de areia					
				Total mão-de-obra, sem taxas (R\$):	6,61
				Total outros itens, sem taxas (R\$):	80,76
				Total geral, sem taxas (R\$):	87,37

13- PESQUISA – TERRENO - Todas na área de influência do imóvel.

ELEMENTO 1

Local => Independência – TE0252-FRCX

Lote => 3.300m2/ plano

Oferta - R\$1.800.000,00

Preço do m²- R\$545,45

Ff	Ft	Fa	Fk1/Fk2	Fk	
0,90	1,30	0,85	1,10/1,10	1,10	
Informante-					Preço homogeneizado -
Franco Imóveis - 12 00622 9463					R\$722,00 /m2



R\$ 1.800.000

Independência
Terreno em Taubaté

Bairro Independência: excelente área a venda em Taubaté.
Venha conhecer essa incrível oportunidade de investimen...

3.300
m²

ELEMENTO 2

Local => Independência – TE0238-FRCX

Lote => 571,50m2

Oferta - R\$1.500.000,00

Preço do m²- R\$2.624,67

Ff	Ft	Fa	Fk1/Fk2	Fk	
0,90	0,80	0,68	0,90/0,90	0,90	
Informante-					Preço homogeneizado -
Franco Imóveis 12 99622 9463					R\$936,79 ≈ 940,00 /m2



R\$ 1.500.000

Independência
Terreno em Taubaté

Terreno à venda em excelente localização no bairro
Independência - Taubaté Terreno com excelente localizaç...

571,50
m²

Detalhes

Contato

TE0238-FRCX

ELEMENTO 3

Local => Independência – Av. Itália – TE 0061

Lote => 782,13m²

Oferta - R\$3.940.000,00

Preço do m²- R\$5.037,52

Ff	Ft	Fa	Fk1/Fk2	Fk
0,90	0,80	0,70	0,70/0,70	0,70
Informante-				Preço homogeneizado -
Décio Azevedo Imóveis – 12 3632 1244				R\$895,72 ≈ 895,00 /m2



Independência, Taubaté / SP
 Ref: TE0061 Terreno para Venda
 — 782,13 m²
 Terreno para Venda no bairro Independência Localizado na cidade de Taubaté / SP * Excelente
 Localidade para o seu negócio, Avenida Itália muit...
R\$ 3.940.000,00
[VER DETALHES](#)

ELEMENTO 4

Local => Centro – TE 7610

Lote => 1000m²

Oferta - R\$2.500.000,00

Preço do m²- R\$2.500,00

Ff	Ft	Fa	Fk1/Fk2	Fk
0,90	0,80	0,73	0,70/0,80	0,90
Informante-				Preço homogeneizado -
Taubaté Imóveis – 12 3633 8556				R\$736,10 ≈ 735,00 /m2



VENDA R\$ 2.500.000,00
 Ref. TE-7610
TERRENO | CENTRO | VENDA R\$...
 TAUBATÉ - SP, Centro
 1.000,00 m²

ELEMENTO 5

Local => Independência – Rua Antônio Catossi

Lote => 2.937m²

Oferta - R\$1.700.000,00

Preço do m²- R\$578,82

Ff	Ft	Fa	Fk1/Fk2	Fk
0,90	1,20	0,83	1,00/1,20	1,20
Informante-				Preço homogeneizado -
D'Casa Imóveis – Viva Real 12 3632 0004				R\$747,15 ≈ 750,00 /m2



Rua Antônio Catossi - Independência, Taubaté - SP

Lote/Terreno à Venda, 2937m²

2937 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 1.700.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

ELEMENTO 6

Local => Av. Independência

Lote => 450m2

Oferta - R\$1.170.000,00

Preço do m²- R\$2.600,00

Ff	Ft	Fa	Fk1/Fk2	Fk	
0,90	0,80	0,66	0,80/0,80	0,90	
Informante-					Preço homogeneizado -
Viviane da Silva 12 997723667					R\$711,65 ≈ 710,00 /m2



R\$ 1.170.000

Independência, Taubaté

450 m²

Terreno - Independência

Vendo Terreno na avenida Independência! Total de área: 450 m²! Ótimo lugar e perto de supermercados como: Pão de Açúcar, Dia, Escola Senai, Comércio ...

ELEMENTO 7

Local => Av. Independência

Lote => 500m2

Oferta - R\$3.000.000,00

Preço do m²- R\$6.000,00

Ff	Ft	Fa	Fk1/Fk2	Fk	
0,90	0,80	0,65	0,60/0,80	0,70	
Informante-					Preço homogeneizado -
Marcio Santos Imóveis 12 99772 5524					R\$1.078,27 ≈ 1.080,00 /m2



Jardim Independência, Taubaté

Avenida Independência

Lote à venda em Avenida Independência - Jardim Independência - Taubaté/SP

EXCELENTE TERRENO COMERCIAL: localizado na extraordinária AVENIDA...

500 m²

R\$ 2.999.610

Cond. R\$ 1 | IPTU R\$ 1

Telefone Mensagem

ELEMENTO 8

Local => Independência – Av.

Lote => 300m2

Oferta - R\$

Preço do m²- R\$1.600,00

Ff	Ft	Fa	Fk1/Fk2	Fk	
0,90	0,90	0,60	1,10/1,10	0,90	
Informante-					Preço homogeneizado -
ImovelWeb					R\$846,80 ≈ 850,00 /m2



Esplanada Independência, Taubaté

Avenida Independência, Taubaté · 300 m² · R\$ 1.600/m² · Terreno

Ampla lote à venda em Taubaté Terreno de 300m², com 20m de frente e 15m de fundos, ao lado de uma praça que pode ser adotada para paisagismo, o que deixa livre de muro enclausurando a obra. Saiba mais com um de nossos corretores. Os valores anunciados junto ao imóvel e sua disponibilidade para co...

Há 3 dias por IMOVELWEB

Infos do anúncio

R\$ 480.000

ELEMENTO 9
Local => Av. Independência
Lote => 282m2
Oferta - R\$1.499.958,00
Preço do m²- R\$5.319,00/m2

Ff	Ft	Fa	Fk1/Fk2	Fk
0,90	0,80	0,62	0,70/0,90	0,90
Informante-			Preço homogeneizado -	
Solar Imóveis – 12 3632 6907			R\$1.47,11 ≈ 1.050,00 /m2	



Independência, Taubaté

Avenida Independência, Taubaté · 282 m² · R\$ 5.319/m² · Terreno

CÓDIGO DO IMÓVEL: TE0570 LOCALIZAÇÃO: Independência Terreno comercial, localizado em uma das principais avenidas da cidade, cercado por comércio e variedades para seu dia a dia. AMBIENTES: Terreno com 282m² de área total, atualmente distribuídos em 4 pontos comerciais, já alugados, perfeito pa...

Há 4 dias por CASAMINEIRA

Infos do anúncio

R\$ 1.500.000

ELEMENTO 10
Local => Av. Independência
Lote => 175m2
Oferta - R\$
Preço do m²- R\$5.714,00

Ff	Ft	Fa	Fk1/Fk2	Fk
0,90	0,80	0,61	0,70/0,70	0,80
Informante-			Preço homogeneizado -	
Franco Imóveis 12 3633 8556			R\$983,75 ≈ 980,00 /m2	



Independência, Taubaté

Avenida Independência, Taubaté · 175 m² · R\$ 5.714/m² · Terreno

Bairro Independência excelente terreno à venda, para fins comerciais, em renomada localização de Taubaté Não perca a oportunidade de investir em um excelente terreno à venda no bairro Independência, região nobre de Taubaté, localizado em sua principal avenida, com constante circulação de pessoas,...

Há 3 dias por IMOVELWEB

Infos do anúncio

R\$ 1.000.000

13.1- TEMOS ENTÃO FORMADO UM ROL DE 10 AMOSTRAS TODAS DEVIDAMENTE HOMOGENEIZADAS EM M²

Elemento	R\$/m2	Elemento	R\$/m2
01	722	06	900
02	940	07	1415
03	995	08	850
04	735	09	1540
05	750	10	980

13.2- -CÁLCULO DA MÉDIA

$$X = \frac{\sum \text{dos elementos}}{n}$$

n = nº de elementos

$$\underline{X = 871,20 \approx 870,00}$$

13.3- DESVIO PADRÃO

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}}$$

$$S = 386 \approx 385$$

Valor crítico para 10 amostras => 1,96

Amostras limites	>	<
07 // 06	1080	710

$$\text{Desvio do elemento 07} \Rightarrow \frac{1080 - 870}{385} = 0,54 \Rightarrow 0,54 < 1,96 \text{ (amostra permanece)}$$

$$\text{Desvio do elemento 06} \Rightarrow \frac{870 - 710}{385} = 0,41 \Rightarrow 0,41 < 1,73 \text{ (amostra permanece)}$$

13.4- PERTINÊNCIA DAS AMOSTRA – X_{max} – X_{min}

No presente estudo será adotado a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n < 30) com distribuição t de Student para confiança de 90% conforme NB 502/89, sendo n o número de amostras (10) e n - 1 (9) os graus de liberdade.

Os limites de confiança vem definidos pelo modelo:

$$X_{\max}, X_{\min} = X \pm \frac{tc \cdot S}{\sqrt{n - 1}}$$

onde tc = valores percentuais para distribuição “t” com 10 amostras, 9 graus de liberdade e confiança de

90% => 1,96. Substituindo no modelo vem:

$$X_{\max} = 1120 \quad / \quad X_{\min} = 620$$

$$\text{Amplitude do intervalo} \Rightarrow 1120 - 620 = 500$$

$$\text{Dividindo a amplitude em 3 classes} \Rightarrow 500 : 3 \approx 170$$

1º classe	620 + 170 = 790	4 amostras	01/04/05/06	Peso 4
2º classe	790 + 170 = 960	4 amostras	02/03/08/10	Peso 4

3º classe	960 + 170 = 1130	2 amostras	07/09	Peso 2
-----------	------------------	------------	-------	--------

Média Ponderada

Elemento	R\$	Peso	T		Elemento	R\$	Peso	T
01	722	4	2888		03	895	4	3580
04	735	4	2940		08	850	4	3400
05	750	4	3000		10	980	4	3920
05	710	4	2840		07	1080	2	2160
02	940	4	3760		09	1050	2	2100

nº de ponderados =>	36
Σ	30.588
Vd	30.588 : 36
Vd	849,66 $\approx$ 850,00

13.5- VALOR DE DECISÃO => Vd = 850,00/m2**13.6- CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO => VT**

$$V_V = A \times V_d \Rightarrow 12.213,25 \times 850 = 10.381.262,50 \approx 10.380.000,00$$

Valor Terreno => R\$10.380.000,00 (dez milhões, trezentos e oitenta mil reais)

14- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL => VV

$$V_V = V_T + V_C$$

Onde:

V_V = valor do imóvel

V_T = valor do terreno

V_C = valor da construção

$$V_V = 10.380.000,00 + 2.667.248,89 = 13.047.248,89 \approx 13.047.000,00$$

VALOR DO IMÓVEL => R\$13.047.000,00 (treze milhões e quarenta e sete mil reais)

15- CONCLUSÕES

°4831

O presente laudo teve por objetivo a avaliação do imóvel penhorado, objeto da Matrícula nº131.215, do Serviço Registral de Imóveis desta Comarca.

- Foi vistoriado o imóvel localizado na Av. Dom Pedro I nº4.831, Jardim Paulista, Taubaté-SP, cadastrado na Prefeitura de Taubaté nas siglas BCs 2.1.030.001.001, 2.1.030.001.002, 2.1.030.001.003, 2.1.030.001.004, 2.1.030.001.005, todos em nome de Maria Cristina Silva Soares
- A avaliação seguiu as diretrizes da NBR ABNT 14.653-1/2 que estabelecem os procedimentos para avaliações de imóveis urbanos.
- Foram considerados todas as configurações, características e aspectos que envolvem o imóvel avaliado.
- Na presente data e nas condições em que se encontra o valor apurado para o imóvel é R\$13.047.000,00 (treze milhões e quarenta e sete mil reais)

16- ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente laudo em 32 folhas digitadas de um só lado, todas devidamente rubricadas e esta datada e assinada pelo perito avaliador, requer a juntada aos autos para que se produza um só fim e efeito de direito.

Termos que.
p. deferimento

Taubaté, 15 de maio de 2.024.

Paulo L. Schmidt Junior
CREA 0600 75.885-8

PAULO L. SCHMIDT JR. – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600 75885-8- PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES – RUA PINHEIRO DA SILVA Nº87- PINDAMONHANGABA-SP. CEP 12.401-020 – TEL 12 997077509- plschmidt@terra.com.br
