



EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE VINHEDO / SP

Processo Nº: 1000564-27.2020.8.26.0659

Classe: Execução de Título Extrajudicial – Área Cível

Assunto: Despesas Condominiais

Distribuição: 3ª Vara Cível – Foro de Vinhedo / SP

Juiz: Evaristo Souza da Silva

Exequente: Condomínio Vinhas da Vista Alegre

Executado: Paulo Cesar Kuester

AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI, infra-assinado, Engenheiro Civil (CREA-SP nº 5070368481), Corretor de Imóveis (CRECI-SP nº 196313) e Avaliador Imobiliário (CNAI nº 28464), Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência nos autos.

Honrado e agradecido pela nomeação, este Signatário, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem respeitosamente apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**, composto por 40 (quarenta) folhas, incluindo esta mesma.

1. OBJETIVO E ÂMBITO DA PERÍCIA

Conforme decisão do Excelentíssimo Juiz de Direito proferida nas fls. 326, objetivo da perícia é **avaliação do valor de mercado do imóvel**, localizado à Av. Jabiru, Nº 305 – Cond. Vista Alegre, Vinhedo / SP – CEP 13285-054, conforme a seguir:

- (i) Lote 03 da Quadra 51 (Matrícula 22.630, CRI de Vinhedo)

2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

As informações preliminares que obtivemos através dos autos do processo, estão descritas na matrícula do imóvel em questão, conforme a seguir:

- a) Matrícula 22.630 – CRI de Vinhedo

22 de Julho de 2016

Imóvel: O terreno constituído pelo Lote Nº 03 da Quadra 51, do Loteamento denominado “Vinhas da Vista Alegre”, situado no Município de Vinhedo, que assim descreve: mede 20,00 metros de frente para a Av. Jabiru; 40,00 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem dessa avenida olha para o imóvel, onde confronta com o Lote 04; 40,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com o Lote 02 e 20,00 metros nos fundos, onde confronta com o Lote 28, encerrando a área de 800,00 metros quadrados.

Cadastro Municipal: 06.224.003

Também foi possível obter, através do número de cadastro do imóvel na Prefeitura Municipal de Vinhedo, o Demonstrativo de Lançamento do IPTU, que possui informações importantes a respeito da residência em questão.

 VINHEDO PREFEITURA	CNPJ	PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO		ENDEREÇO R. Humberto Pescarini, 330 - Centro - CEP: 13.280-085
	46.446.696/0001-85	SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RECEITA		TELEFONE CONTATO (19) 3876-8700
SITE PARA INFORMACOES www.vinhedo.sp.gov.br				

DEMONSTRATIVO				
NATUREZA DO CRÉDITO imposto		ESPÉCIE DO CRÉDITO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	COMPETÊNCIA FISCAL 2025	DATA DO LANÇAMENTO 17/12/2024
				DATA DA EMISSÃO 30/12/2024

DETALHAMENTO				LANÇAMENTO
VALOR VENAL DO TERRENO R\$ 115.730,56 VALOR VENAL DO PREDIO R\$ 375.631,70 ÁREA DO TERRENO M2 800,00 ÁREA CONSTRUÍDA M2 339,49 TESTADA 20,00 IMPOSTO TERRITORIAL R\$ 925,80 IMPOSTO PREDIAL R\$ 3.005,06 TX REMOÇÃO DO LIXO 1.293,49 TOTAL TAXAS 1293,49 TOTAL IMPOSTO 3.930,86				NÚMERO DO AVISO 011.594
				BASE DE CÁLCULO 2025
				VALOR DA COTA ÚNICA 1 4.701,92
				VENCIMENTO COTA ÚNICA 1 27/01/2025
				VALOR DA COTA ÚNICA 2 4.963,14
				VENCIMENTO COTA ÚNICA 2 17/02/2025
				NÚMERO DE PARCELAS 12
				VALOR PARCELAS 435,36

INSCRIÇÃO 06.224.003	UTILIZAÇÃO RESIDENCIAL	BAIRRO / LOTEAMENTO VINHAS DA VISTA ALEG	QUADRA / LOTE 51 3	
NOME / RAZÃO SOCIAL DO CONTRIBUINTE PAULO CESAR KUESTER				VENCIMENTO 1ª PARCELA 27/01/2025
ENDEREÇO DO IMÓVEL Avenida JABIRU 305 VISTA ALEGRE				CEP 13285054
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA AVENIDA JABIRU 305 VISTA ALEGRE				

Imagem 01: Demonstrativo de Lançamento do IPTU do imóvel

3. VISTORIA

No dia 11 de Julho de 2025, as 11:15, foi realizada a vistoria pericial do imóvel residencial na Av. Jabiru, Nº 305 – Cond. Vista Alegre, Vinhedo / SP – CEP 13285-054. Este Perito foi recebido pelo Executado e atual proprietário do imóvel, o qual tinha ciência do que se tratava e permitiu a vistoria. O mesmo atualmente reside nesta casa junto com a sua família.

3.1. O IMÓVEL

O imóvel, portanto, fica situado dentro do Condomínio Vinhas da Vista Alegre. O imóvel possui sua fachada aberta, com garagem coberta para estacionamento de aproximadamente 6 carros na porção inferior do mesmo, e entrada principal da casa com acesso podendo ser através de duas escadas, uma pela garagem e a outra bem na frente do imóvel, chegando até a porta de entrada principal.



Imagem 02: Fachada do imóvel para a Av. Jabiru



Imagem 03: Fachada do imóvel para a Av. Jabiru



Imagem 04: Garagem coberta para veículos, bem como escada à esquerda para acesso ao imóvel



Imagem 05: Escada para acesso a porta principal de entrada do imóvel

Adentrando-se à casa pela porta principal, no pavimento térreo, temos uma sala de estar integrada com uma sala de jantar. Mais à esquerda, temos a cozinha do imóvel, que também possui acesso ao corredor lateral externo da casa. Mais aos fundos neste pavimento, temos 3 quartos, todos com janela virada para o fundo do imóvel. O quarto da direita possui também um banheiro. Por fim, voltando para a porção central do pavimento térreo, temos ainda um lavado, e a escada de acesso aos pavimentos superiores.



Imagem 06: Vista da entrada principal do imóvel, com sala de estar e de jantar integradas



Imagem 07: Sala de jantar integrada com sala de jantar



Imagem 08: Cozinha do imóvel



Imagem 09: Cozinha do imóvel. Foto tirada da porta com acesso ao corredor lateral externo



Imagem 10: Portas de acesso para os 3 quartos do térreo



Imagem 11: Quarto à esquerda, no pavimento térreo

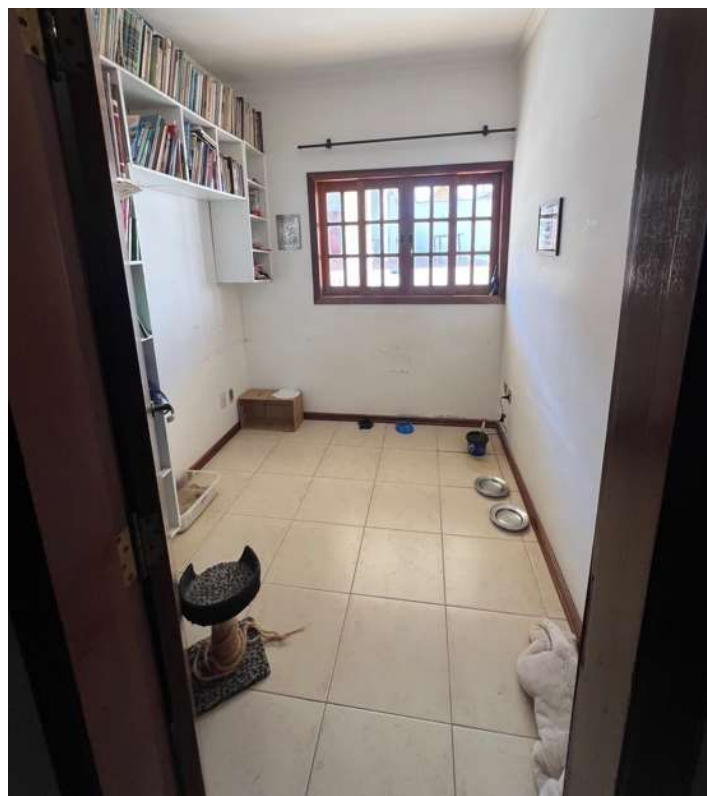


Imagem 12: Quarto ao centro, no pavimento térreo



Imagem 13: Quarto à direita, no pavimento térreo



Imagem 14: Banheiro do quarto à direita, no pavimento térreo



Imagem 15: Lavabo do pavimento térreo



Imagem 16: Escada de acesso aos pavimentos superiores

Subindo as escadas para o 1º pavimento superior, temos um ambiente central, com acesso para varanda externa com vista para a frente do imóvel, bem como acesso para 3 quartos, todas providas de um ambiente de closet separado, bem como banheiro privativo. A mesma escada que vem do térreo continua para acesso ao 2º pavimento superior.

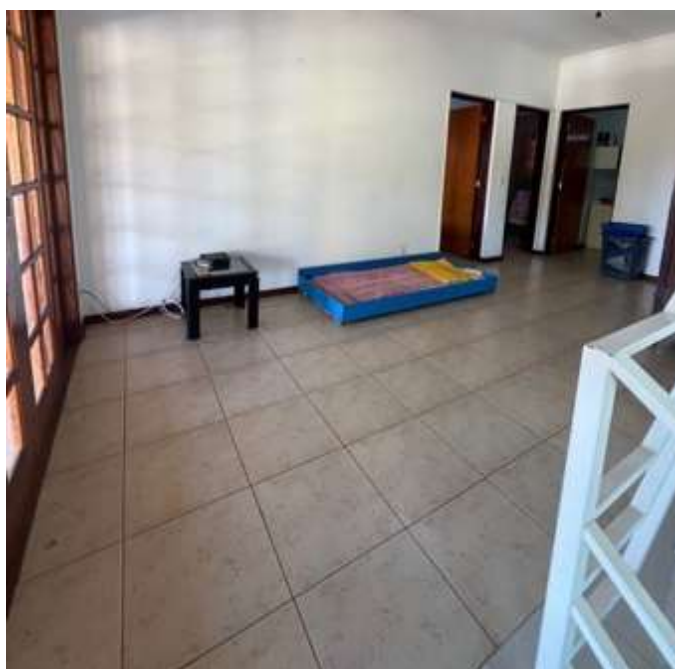


Imagem 17: Ambiente central do 1º pav. superior, com acesso aos quartos e varanda externa



Imagem 18: Varanda externa do 1º pav. superior, com vista para a frente do imóvel



Imagem 19: Vista da varanda externa do 1º pav. superior para a frente do imóvel



Imagem 20: Quarto à esquerda do 1º pav. superior, com porta de acesso para a varanda externa



Imagem 21: Closet separado do quarto à esquerda do 1º pav. superior



Imagem 22: Banheiro privativo separado do quarto à esquerda do 1º pav. superior



Imagem 23: Quarto ao centro do 1º pav. superior, com janela para os fundos do imóvel



Imagem 24: Closet separado do quarto ao centro do 1º pav. superior



Imagem 25: Banheiro privativo separado do quarto ao centro do 1º pav. superior

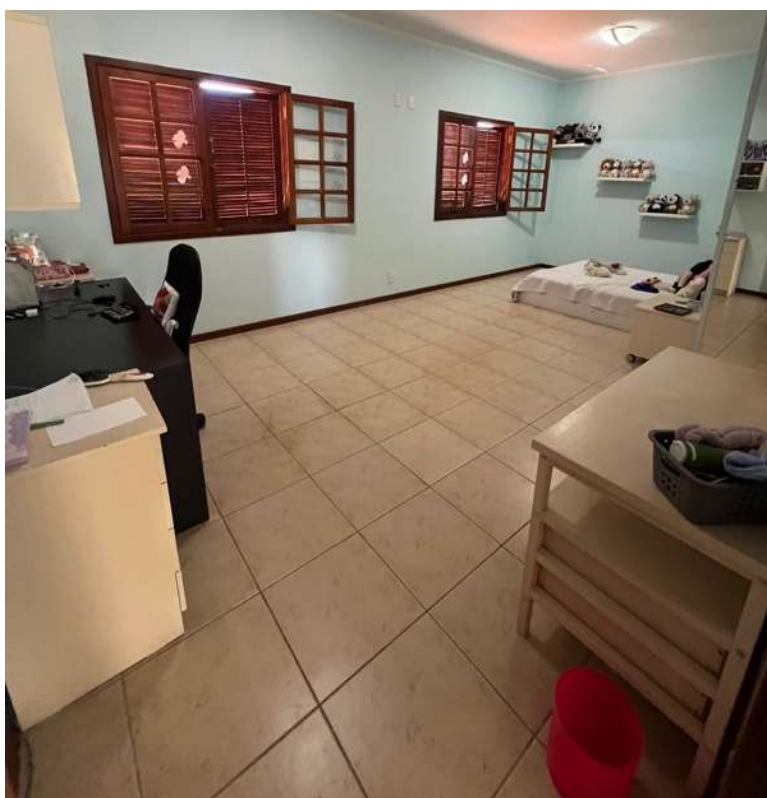


Imagem 26: Quarto à direita do 1º pav. superior, com janelas para os fundos do imóvel



Imagem 27: Closet separado do quarto à direita do 1º pav. superior



Imagem 28: Banheiro privativo separado do quarto à direita do 1º pav. superior



Imagem 29: Escada de acesso para o pav. térreo e para o 2º pav. superior

Subindo as escadas para o 2º pavimento superior, temos da mesma forma um ambiente central, agora com janela com vista para a frente do imóvel, bem como acesso para mais 4 quartos, sendo um com vista para a frente do imóvel e os outros 3 para os fundos. Por fim, há acesso também para um banheiro compartilhado.

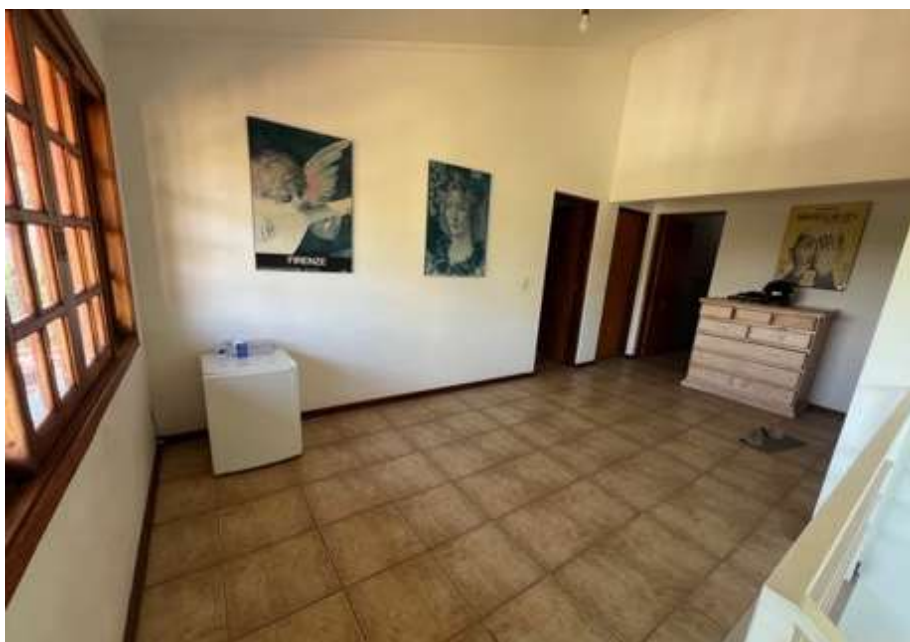


Imagem 30: Ambiente central do 2º pav. superior, com acesso aos quartos



Imagem 31: Vista da janela do ambiente central do 2º pav. superior para a frente do imóvel



Imagem 32: 1º Quarto à esquerda do 2º pav. superior, com vista para a fachada da frente



Imagem 33: 2º Quarto à esquerda do 2º pav. superior, com vista para os fundos do imóvel



Imagem 34: Quarto ao centro do 2º pav. superior, com vista para os fundos do imóvel

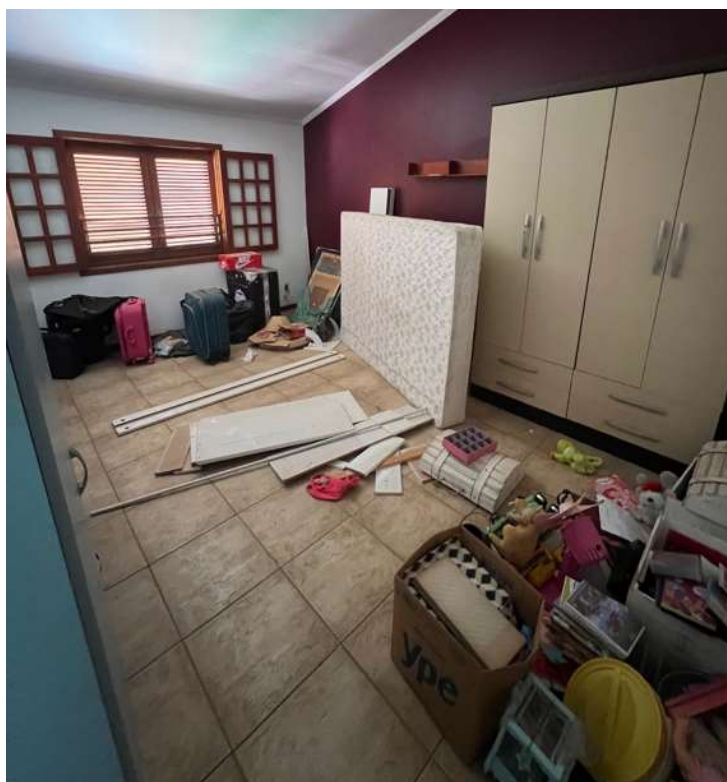


Imagem 35: Quarto à direita o do 2º pav. superior, com vista para os fundos do imóvel



Imagem 36: Banheiro compartilhado do 2º pav. superior do imóvel

Por fim, voltando para o pavimento térreo do imóvel, indo agora aos fundos do mesmo, temos um ambiente de piscina e churrasqueira. O acesso acontece através dos corredores laterais. Nesta área coberta de churrasqueira, temos também a lavandeira do imóvel, e mais dois pequenos quartos, sendo que um deles possui banheiro privativo. Por fim, há mais um banheiro na porção central do ambiente de churrasqueira.



Imagem 37: Porta de acesso principal ao imóvel, varanda da frente e corredor lateral externo direito com acesso aos fundos



Imagem 38: Escada de acesso a garagem coberto, porta de acesso a cozinha e corredor lateral externo esquerdo, com acesso aos fundos



Imagem 39: Fundos do imóvel, com ambiente de churrasqueira e piscina



Imagem 40: Ambiente de piscina e churrasqueiro aos fundos do imóvel



Imagem 41: Área coberta de churrasqueira



Imagem 42: Ambiente de churrasqueira na área coberta aos fundos do imóvel



Imagem 43: Banheiro localizado na porção central do ambiente coberto aos fundos do imóvel



Imagem 44: Lavandeira, localizada na área coberta aos fundos do imóvel



Imagem 45: Quarto à esquerda da área coberta aos fundos do imóvel



Imagem 46: Quarto à direita da área coberta aos fundos do imóvel



Imagem 47: Banheiro privativo do quarto à direita da área coberta aos fundos do imóvel



Imagem 48: Corredor lateral da área coberto aos fundos do imóvel



Imagem 49: Fachada da casa para os fundos do imóvel

3.2. METRAGEM DE ÁREA CONSTRUÍDA

Para a obtenção da metragem de área construída do imóvel em questão, utilizaremos o *software* Google Earth, que trás com precisão as dimensões de extensões e áreas através de imagens aéreas.

O primeiro ponto a ser verificado é a calibração do *software* no local, verificando a área conhecida de uma gleba e comparando para verificar se a área dada pelo *software* é a mesma. Para tal verificação será utilizada a área do terreno do imóvel, já conhecida sendo de 800,00 m².



Imagem 50: Imagem área da área do terreno do imóvel

Como é possível observar, a metragem da área do terreno obtida através do *software* corresponde precisamente com a área conhecida em questão. Além disso, o perímetro da área também é correspondido, sendo o perímetro total do imóvel igual à: $20,00 + 40,00 + 20,00 + 40,00 = 120,00$ metros (erro de 0,2%).

Assim, podemos dar seguimento para obtenção da metragem de área construída do imóvel. Primeiramente iremos encontrar a área construída da churrasqueira, conforme a seguir:



Imagem 51: Área construída da churrasqueira

Chegamos à metragem de área construída da churrasqueira de 95 metros quadrado. Partimos agora para a área da piscina, que para fins de área construída para aprovação de projeto não é contabilizada, mas atualmente a Prefeitura de Vinhedo vem cobrando sobre a área de piscina como área construída de imóvel:

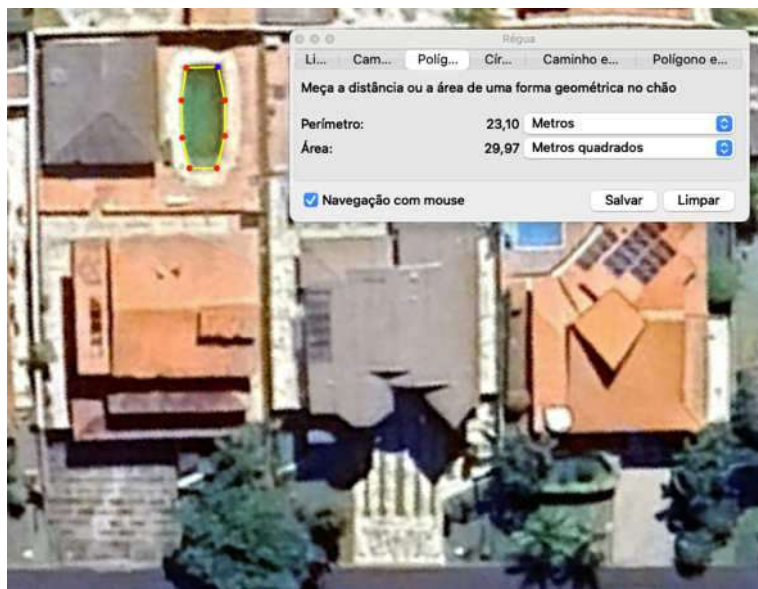


Imagem 52: Área construída de piscina

Chegamos à metragem de 30 metros quadrados para a piscina. Partimos agora para área construída da garagem no pavimento inferior que, por ser coberta, conta também como área construída do imóvel.



Imagem 53: Área construída da garagem no pavimento inferior

Chegamos à metragem de 50 metros quadrados para a piscina. Vamos agora para área construída do pavimento térreo.

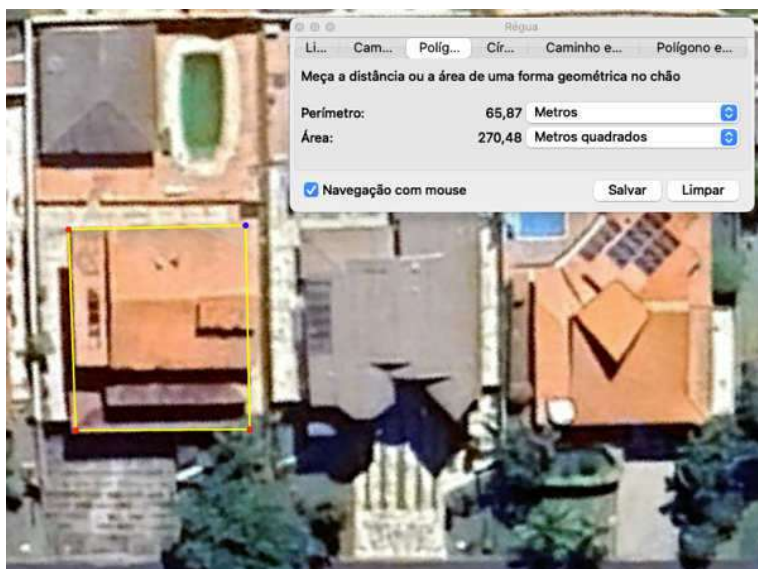


Imagem 54: Área construída do pavimento térreo

Chegamos à metragem de área construída do pavimento térreo de 270 metros quadrados. Veremos agora a área construída do 1º pavimento superior.

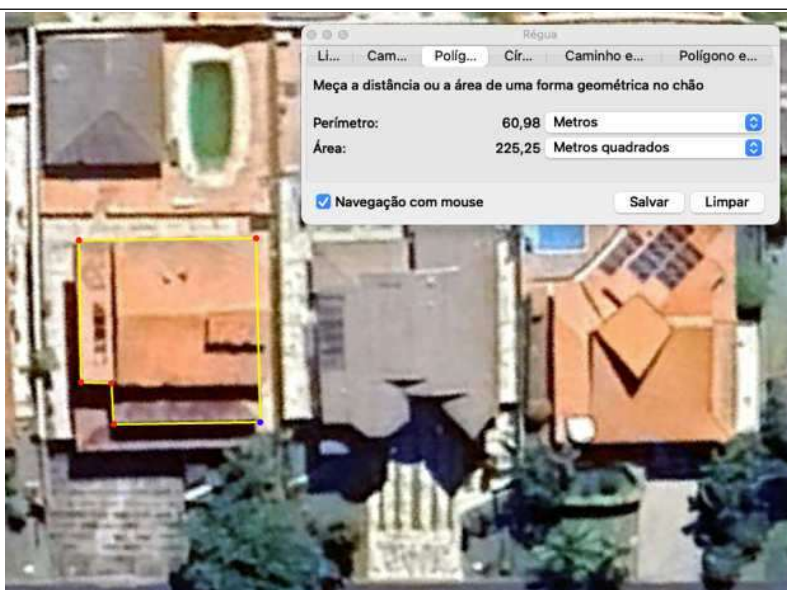


Imagem 55: Área construída do 1º pavimento superior

Chegamos à metragem de área construída do 1º pavimento superior de 225 metros quadrados. Por fim, veremos a área construída do 2º pavimento superior.



Imagem 56: Área construída do 2º pavimento superior.

Chegamos à metragem de área construída do 2º pavimento superior de 150 metros quadrados. Temos assim, por fim, a metragem total de área construída do imóvel:

$$95 + 30 + 50 + 270 + 225 + 150 = \underline{\underline{820,00 \text{ m}^2 \text{ de Área Construída}}}$$

4. AVALIAÇÃO MONETÁRIA DO IMÓVEL

4.1. METODOLOGIA

Para determinação do valor do imóvel relacionado, usaremos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

As amostras foram coletadas de maneira representativa, ou seja, possuem dados atuais, identificados, aleatórios, de fontes diversas e características que exerçam influência na formação do preço do imóvel.

Após amostragem, as discrepâncias existentes entre os dados de mercado e o imóvel avaliando são tratadas por fatores devidamente fundamentados e, a seguir, é feita a análise estatística dos resultados homogeneizados. Os fatores utilizados para tal tratamento são especificados conforme adiante:

a) Fator Econômico, ou Fator de Oferta:

Leva em consideração a “Lei da Oferta e Demanda”, bem como a elasticidade, em que época e quais condições (à vista, prazo, financiado etc.) será realizado o negócio. Na impossibilidade de sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,90 (10% de desconto sobre o preço original pedido), compensando assim eventual superestimativa dos ofertantes.

b) Fator Localização:

Leva em consideração a localização das amostras de mercado coletadas com relação ao imóvel avaliando, como logradouro, bairro, ou até mesmo distancia a algum polo de influência. Neste caso, foram coletadas amostras de mercado todas no mesmo bairro, inibindo quaisquer considerações adicionais a este fator. Portanto, o fator a ser empregado neste caso é igual a 1,0.

c) Fator Padrão:

Leva em consideração as diferenças entre as características físicas e os padrões (baixo, médio ou alto) das amostras de mercado com relação ao imóvel avaliando. Assim como o Fator Localização, as amostras coletadas seguiram o mesmo padrão do imóvel avaliando, inibindo também quaisquer considerações adicionais a este fator. Portanto, o fator a ser empregado neste caso também é igual a 1,0.

d) Fator Área:

Finalmente, este último fator leva em consideração as diferenças entre as metragens das amostras de mercado e a metragem do imóvel avaliando, uma vez que o imóvel é avaliado pelo seu valor do metro quadrado, e uma eventual diferença entre as metragens pode gerar discrepâncias. Assim, o fator área é calculado através das seguintes formulas:

$$F_a = \left(\frac{\text{Área da Amostra de Mercado}}{\text{Área do Imóvel Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}, \text{ se a diferença entre as áreas for inferior que 30\%}$$

$$F_a = \left(\frac{\text{Área da Amostra de Mercado}}{\text{Área do Imóvel Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}, \text{ se a diferença entre as áreas for superior que 30\%}$$

Para utilizar, e assim atender as exigências do tratamento e homogeneização por fatores, é necessário atingir um número mínimo de amostras de mercado, denominado com Grau de Fundamentação. Para utilizar os fatores acima mencionados, empregaremos o Grau de Fundamentação II, que regula uma quantidade mínima de amostras como igual ou maior que 6 (seis).

Finalmente, todas as informações presentes tanto nessa metodologia utilizada, quanto na elaboração do laudo de avaliação como um todo, foram estudadas, coletadas e extraídas das seguintes fontes:

- ABUNAHMAN, Sergio Antônio. **Curso básico de engenharia legal e de avaliações**. 2ª ed. São Paulo: Pini, 2000.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-01: Avaliação de bens parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro, 2001.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-02: Avaliação de bens parte 2: Imóveis urbanos**. Rio de Janeiro, 2011.
- CALDAS, Léo Saraiva. **O conceito de valor de mercado**. Trabalho Técnico. XIII Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias. Fortaleza: Abril, 2006.
- RADEGAZ, Násser Júnior. **Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações**. São Paulo: Liv. E Ed. Universitária de Direito, 2011
- THOFEHRN, Ragnar. **Avaliação em massa de imóveis urbanos: para cálculo de PITU e ITBI**. São Paulo: Pini, 2010

4.2. AMOSTRAS DE MERCADO

4.2.1. Localização: Condomínio Vista Alegre, Vinhedo

Características: ambiente de salas, 4 quartos, 5 banheiros, vagas de garagem

Metragem: 512 m²

Valor: R\$ 2.400.000,00

Anunciante: Lauro Imóveis LTDA

Telefone: (19) 3886-3379

Data da Pesquisa: 12/07/2025



4.2.2. Localização: Condomínio Vista Alegre, Vinhedo

Características: ambiente de salas, 4 quartos, 6 banheiros, vagas de garagem

Metragem: 524 m²

Valor: R\$ 2.499.000,00

Anunciante: MW Brokers

Telefone: (19) 99606-0344

Data da Pesquisa: 12/07/2025



4.2.3. Localização: Condomínio Vista Alegre, Vinhedo

Características: ambiente de salas, 4 quartos, 6 banheiros, vagas de garagem

Metragem: 610 m²

Anunciante: DD Prime Imóveis

Data da Pesquisa: 12/07/2025

Valor: R\$ 3.980.000,00

Telefone: (19) 3836-3233



4.2.4. Localização: Condomínio Vista Alegre, Vinhedo

Características: ambiente de salas, 4 quartos, 4 banheiros, vagas de garagem

Metragem: 660 m²

Anunciante: Eurico Negócios Imobiliários

Data da Pesquisa: 12/07/2025

Valor: R\$ 2.500.000,00

Telefone: (19) 3876-3088



4.2.5. Localização: Condomínio Vista Alegre, Vinhedo

Características: ambiente de salas, 6 quartos, 9 banheiros, vagas de garagem

Metragem: 636 m²

Anunciante: Merola Imóveis LTDA

Data da Pesquisa: 12/07/2025

Valor: R\$ 3.900.000,00

Telefone: (19) 98222-0004



4.2.6. Localização: Condomínio Vista Alegre, Vinhedo

Características: ambiente de salas, 4 quartos, 6 banheiros, vagas de garagem

Metragem: 517 m²

Anunciante: DD Prime Imóveis

Data da Pesquisa: 12/07/2025

Valor: R\$ 2.300.000,00

Telefone: (19) 3836-3233



4.2.7. Localização: Condomínio Vista Alegre, Vinhedo

Características: ambiente de salas, 5 quartos, 5 banheiros, vagas de garagem

Metragem: 520 m²

Valor: R\$ 3.300.000,00

Anunciante: Eurico Negócios Imobiliários

Telefone: (19) 3876-3088

Data da Pesquisa: 12/07/2025



4.2.8. Localização: Condomínio Vista Alegre, Vinhedo

Características: ambiente de salas, 4 quartos, 6 banheiros, vagas de garagem

Metragem: 550 m²

Valor: R\$ 2.690.000,00

Anunciante: Imobiliária Nova Era

Telefone: (19) 3876-0255

Data da Pesquisa: 12/07/2025



4.3. TRATAMENTO / HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

AMOSTRA	LOCALIZAÇÃO	METRAGEM	VALOR	VALOR POR METRO QUADRADO	FATOR DE OFERTA	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR ÁREA	VALOR POR METRO QUADRADO HOMOGENEIZADO
1	COND. VISTA ALEGRE, VINHEDO / SP	512,00	2.400.000,00	4.687,50	0,90	1,00	1,00	0,94	3.977,55
2	COND. VISTA ALEGRE, VINHEDO / SP	524,00	2.499.000,00	4.769,08	0,90	1,00	1,00	0,95	4.058,52
3	COND. VISTA ALEGRE, VINHEDO / SP	610,00	3.980.000,00	6.524,59	0,90	1,00	1,00	0,97	5.682,24
4	COND. VISTA ALEGRE, VINHEDO / SP	660,00	2.500.000,00	3.787,88	0,90	1,00	1,00	0,98	3.327,85
5	COND. VISTA ALEGRE, VINHEDO / SP	636,00	3.900.000,00	6.132,08	0,90	1,00	1,00	0,97	5.346,33
6	COND. VISTA ALEGRE, VINHEDO / SP	517,00	2.300.000,00	4.448,74	0,90	1,00	1,00	0,94	3.779,54
7	COND. VISTA ALEGRE, VINHEDO / SP	520,00	3.300.000,00	6.346,15	0,90	1,00	1,00	0,94	5.395,44
8	COND. VISTA ALEGRE, VINHEDO / SP	550,00	2.690.000,00	4.890,91	0,90	1,00	1,00	0,95	4.187,46
									4.469,37

4.4. RESULTADOS FINAIS

O valor do metro quadrado final obtido, através do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado é de **R\$ 4.469,37**. Com isso, avaliamos o imóvel relacionado neste laudo conforme a seguir:

Imóvel Residencial – Lote 03 da Quadra 51 (Matrícula 22.630, CRI de Vinhedo)

$$V_{\text{IMÓVEL}} = A_{\text{IMÓVEL}} \times V_{\text{M2 MERCADO}}$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = 820,00 \times \text{R\$ } 4.469,37$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 3.664.880,40$$

Arredondando o valor de mercado do imóvel:

$$\mathbf{V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 3.665.000,00}$$

(três milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil reais)

5. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial é constituído por 40 (quarenta) páginas, estando todas enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Campinas / SP, 14 de Julho de 2025



AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI

CREA-SP 5070368481 / CRECI 196313 / CNAI 28464