

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

**EXCELENTÍSSIMO(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – COMARCA DE SÃO BERNARDO
DO CAMPO**

Processo nº: 1030911-76.2016.8.26.0564

Nº controle: 2016/002390

Exequente: BANCO DO BRASIL S/A

**Executada: PME INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLIMATIZADORES LTDA.
EPP e OUTROS**

Maurício Tadeu Nosé, Engenheiro Civil, infra-assinado, tendo sido honrado com sua nomeação para atuar como **PERITO** nos autos da ação em referência, para execução de perícia de avaliação mercadológica do imóvel situado na Estrada Aguassai, 2412 ou Estrada Vila do Carmo, 517 – Bairro Vila do Carmo – Canguera – São Roque – SP, tendo procedido as devidas diligências e estudos necessários ao perfeito cumprimento da honrosa tarefa a ele confiada, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões por intermédio deste

LAUDO PERICIAL

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

1. OBJETIVO

Por determinação do Juízo desta Vara Cível, tem este trabalho o objetivo de realização de perícia de avaliação mercadológica do imóvel situado Estrada Aguassai, 2.412 ou Estrada Vila do Carmo, 517 – Bairro Vila do Carmo – Canguera – São Roque – SP, cuja descrição detalhada estará contida no decorrer do presente Laudo Pericial de avaliação judicial, para posterior adjudicação ou alienação do bem em hasta pública – venda/liquidação forçada.

Insta destacar que a ausência de informações precisas nos autos dificultou sobremaneira a localização do imóvel.

Após longa busca, o imóvel avaliando foi identificado utilizando-se do número 517, da Estrada Aguassai, atual Estrada Vila do Carmo, sendo que durante a vistoria fomos acompanhados pelo Sr. Claudiney Lopes, CPF/MF 175.280.348-51, que se identificou como caseiro da propriedade vizinha, a qual, segundo ele, também já foi propriedade do “Sr. Ebone”.

Cabe também ressaltar, o fato de que as informações presentes a este Laudo foram obtidas *in loco*, durante diligência ao local do imóvel e circunvizinhança, além de análise dos autos e cadastros da Prefeitura da Estância Turística de São Roque.

A cidade de São Roque – SP está localizada na Região Metropolitana de Sorocaba, possuindo cerca de 300.000 habitantes e clima subtropical, muito agradável e procurado para instalação de hotéis-fazenda, chácaras e sítios para moradia e lazer.

A liquidação forçada, ou venda compulsória, é típica de leilões e também muito utilizada para garantias bancárias. Quando utilizada, deve ser também apresentado o valor de mercado. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma, os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653 – parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”, sendo que seu valor deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

Vale ressaltar que na venda compulsória há de haver alguma vantagem econômica para o adquirente, haja vista que, em regra, os pagamentos são feitos à vista, sem a possibilidade de parcelamentos e demais espécies de negociação (financiamentos, permutas etc.), bem como havendo a necessidade do pagamento da comissão ao leiloeiro, além do prazo médio para a efetiva posse do imóvel pelo adquirente que, em média, é da ordem de 6 meses.

2. FINALIDADE

O presente Laudo de avaliação judicial é destinado a fornecer subsídios técnicos e informações para que Vossa Excelência possa, de forma precisa, ao final da presente demanda, efetuar seu julgamento.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste Laudo está registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque sob a matrícula nº 21.823, sendo composto de um terreno com área de 27.261,00 m², situado na Estrada Aguassá, 2.412 ou Estrada Vila do Carmo, 517 – Bairro Vila do Carmo – Canguera – São Roque – SP.

O imóvel avaliando está situado a cerca de 60 Km da Capital, sendo utilizada a SP-270, Rodovia Raposo Tavares, até o município de

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



GOOGLE MAPS – 2025

3.3. Vista aérea da localização do imóvel avaliando



GOOGLE EARTH – 2012

3.4. Vista aérea pretérita por satélite – 24/08/2012

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



GOOGLE EARTH – 2016

3.5. Vista aérea pretérita por satélite – 13/04/2016



GOOGLE EARTH – 2023

3.6. Vista aérea pretérita por satélite – 25/05/2023

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



GOOGLE EARTH – 2025

3.7. Vista aérea pretérita por satélite – 25/02/2025

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste Laudo encontra-se praticamente em terra nua, possuindo apenas uma pequena casa em condições de segurança e habitabilidade; as demais construções, que outrora estiveram erigidas na referida área (restaurante, quadra esportiva, barracão e helipontos), foram demolidas ou encontram-se em más condições de conservação.

Na matrícula do imóvel avaliando ficou consignada expressamente a existência de servidão de passagem, perpétua e gratuita, em favor de Furnas Centrais Elétricas S/A, denominada “Servidão LT São Roque/Guarulhos”.

A área objeto de avaliação apresenta relevo acidentado, havendo parcela representativa do imóvel situada em cota inferior, aos fundos do terreno, a cerca de 15 m em relação à porteira de entrada da propriedade, junto à Estrada do Carmo.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Porteira de acesso ao imóvel (Estrada do Carmo, 517)



Foto 2 – Poste padrão com placa indicando o número do imóvel - 517

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 3 – Via interna do imóvel após acesso pela porteira



Foto 4 – Panorama da linha de transmissão de FURNAS no interior da propriedade

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 5 – Cerca de divisa vista da propriedade vizinha – Sr. Maximiliano



Foto 6 – Área demolida – antigo heliponto – à esquerda, casa em propriedade vizinha

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 7 – Antigo espaço do restaurante (demolido) e cerca de divisa (deteriorada)



Foto 8 – Antigo espaço do restaurante (demolido) – à esquerda o barracão/depósito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 20:43, sob o número WSB025702533984. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030911-76.2016.8.26.0564 e código XvmZ9nFF.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 CREA-SP 0641410402



Foto 9 – Barracão/depósito de ferramentas



Foto 10 – Barracão/depósito de ferramentas visto pelo caminho de acesso à parte posterior

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 11 – Caminho de acesso à porção posterior do imóvel



Foto 12 – Parte posterior do imóvel vista do barracão – á direita muro de divisa com vizinho

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 20:43, sob o número WSB025702533984. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030911-76.2016.8.26.0564 e código XvmZ9nFF.

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 13 - Acesso à porção posterior do imóvel – à esquerda lago para pesca



Foto 14 - Acesso à porção posterior do imóvel – esq. muro de divisa e, ao fundo, barracão

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 15 – Cerca de divisa – à esquerda propriedade do Cond. Patrimônio do Carmo



Foto 16 – Porção posterior do imóvel – ao centro, heliponto desativado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 20:43, sob o número WSB025702533984. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030911-76.2016.8.26.0564 e código XvmZ9nFF.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 17 – Porção posterior do imóvel – setas indicam divisa com Cond. Patrimônio do Carmo



Foto 18 – Casa situada na porção posterior do imóvel, junto à divisa – residência do Sr. Walter

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 19 – Casa situada na porção posterior do imóvel, junto à divisa – residência do Sr. Walter



Foto 20 – Porteira de acesso vista pelo lado interno do imóvel

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 CREA-SP 0641410402



Foto 21 – Estrada do Carmo, sentido Vila do Carmo, defronte a porteira do imóvel



Foto 22 – Estrada do Carmo, sentido Rod. Bunjiro Nakao, defronte a porteira do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 20:43, sob o número WSB025702533984. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030911-76.2016.8.26.0564 e código XvmZ9nFF.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

6. DIAGNÓSTICO MERCADOLÓGICO

Dado à substancial oferta de imóveis na região em análise, a liquidez do imóvel em estudo pode ser considerada como baixa.

O público alvo para este tipo de imóvel, nas condições ora apresentadas, pode ser um consumidor final, que pretenda o aproveitamento do imóvel para seu próprio uso, um investidor, que emprega seus recursos financeiros almejando auferir lucro com aluguel ou venda futura do imóvel ou, até mesmo, o atual possuidor.

7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Na avaliação em tela, foi considerada uma amostragem de imóveis que possuem características assemelhadas (ou próximo disto) ao imóvel objeto da análise, tendo sido adotada a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais e seus componentes, onde após coleta de dados e análise pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pode-se chegar ao valor do imóvel em estudo.

Para obtenção do valor do imóvel avaliando, foram analisadas 15 (quinze) ofertas de imóveis, todas situadas na mesma região geoeconômica do mesmo.

O imóvel avaliando apresenta apenas uma construção em boas condições de segurança e habitabilidade, com cerca de 40 m², enquanto que as demais construções, outrora presentes no imóvel, foram demolidas, restando apenas um pequeno espaço, usado como barracão/depósito de ferramentas, que se encontra em más condições de conservação e que, para avaliação do imóvel, não será considerado.

Na pesquisa de imóveis com a mesma tipologia do avaliando (terra nua e eventuais benfeitorias), foi adotado para as construções o valor presente na tabela do SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, do IBGE – base maio/2025, referente a construções na

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

Região Sudeste, em padrão mediano/superior, o qual reflete o montante de R\$ 1.871,96/m² (mil, oitocentos e setenta e um reais e noventa e seis centavos por metro quadrado de construção).

Portanto, na avaliação dos imóveis analisados, bem como do imóvel avaliando, serão considerados os valores da terra nua e da área construída, se o caso.

8. PESQUISA, LEVANTAMENTO E ANÁLISE DE VALORES

8.1. Cotação de imóveis com a mesma tipologia e na mesma região geoeconômica

8.1.1. CONCEPT INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

Rua Gomes de Carvalho, 148 – Vila Olímpia – São Paulo – SP
(11) 5196-0620

8.1.1.1. Área à venda – 1.529.042 m² - R\$ 193.000.000,00

COD. REO763164

Estrada Municipal do Carmo – Canguera – São Roque – SP



MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

Área com 1.529.042 m² apta e com zoneamento para armazéns ferroviários, parque temático, golf clube, hotel resort ou haras. A região possui uma deslumbrante área cercada de matas e com um cenário digno de cartão postal, possuindo localização privilegiada na cidade e terra do vinho mais requisitados e cobiçados do estado de São Paulo. Não há construções no imóvel.

Valor da terra nua / Área do terreno = Valor do m²

V1 (m²) = R\$ 193.000.000,00 / 1.529.042 m² = R\$ 126,22

V1 (m²) = R\$ 126,22/m²

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

8.1.2. GUILHERME CASADO IMÓVEIS

Av. São Camilo, 333 – Granja Viana – Cotia – SP

(11) 4612-0127

8.1.2.1. Área à venda – 60.000 m² - R\$ 5.600.000,00

Cód. 2464

Alto da Serra – Mailasqui – São Roque – SP



Área com vista panorâmica toda gramada e cercada, com 2 lagos, casa sede com 5 dormitórios, cozinha ampla sala de estar, sala de cinema, varanda, piscina, sauna, academia quadra coberta, campo de futebol, viveiro, cocheira, galinheiro, poço artesiano e 3 casas de caseiros, perfazendo a área construída correspondente a 1.200 m².

Área construída x Valor do m² = Valor da construção

1.200 m² x R\$ 1.871,96/m² = R\$ 2.246.352,00

Valor total – Valor da construção = Valor da terra nua

R\$ 5.600.000,00 – R\$ 2.246.352,00 = R\$ 3.353.648,00

V2 (m²) = R\$ 2.793.648,00 / 60.000 m² = R\$ 55,89

V2 (m²) = R\$ 55,89/m²

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

8.1.2.2. Área à venda – 38.274 m² - R\$ 9.500.000,00

Cód. 2654

Bairro do Carmo – São Roque – SP



Sítio localizado no Bairro do Carmo - São Roque com acesso pela Rodovia Bunjiro Nakao, que liga os municípios de Vargem Grande, Cotia e Ibiuna. Sítio com muro alto e região segura. O sítio possui casa principal com 4 dormitórios amplos, 2 salas, 4 banheiros, cozinha, copa, sala de jogos com mesa de bilhar e pebolim, piscina com 80 m², sauna seca, 2 vestiários. Casa de caseiro com 68 m², possuindo 1 dormitório, sala, cozinha e banheiro. Casa de máquinas com 100 m². Edícula com 1 dormitório e 1 banheiro. Quadra poliesportiva com metragem oficial. Playground com escorregador, gangorra, gira-gira e casinha. Cocheira para cavalos em alvenaria com capacidade para 6 cavalos. 2 lagos com criadouro de peixes. 1 platô com diversos pomares, mexerica, abacate e laranja. 1 platô para plantio de cultivo de feijão, vagem entre outros. 1 trator agrícola Massey Ferguson 272, ano 2002. Área construída equivalente a 420 m².

Área construída x Valor do m² = Valor da construção

420 m² x R\$ 1.871,96/m² = R\$ 786.223,20

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

Valor total – Valor da construção = Valor da terra nua

R\$ 9.500.000,00 – R\$ 786.223,20 = R\$ 8.713.776,80

V3 (m²) = R\$ 8.713.776,80 / 38.274 m² = R\$ 227,67

V3 (m²) = R\$ 227,67/m²

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

8.1.3. XAVIER IMÓVEIS

Rodovia Bunjiro Nakao, 46.500 – Jd. Margarida – Vargem Grande Paulista – SP
 (11) 4158-7070

8.1.3.1. Área à venda – 20.000 m² - R\$ 1.800.000,00

Cód. CHO689

Bairro do Carmo – Canguera – São Roque – SP



Chácara com casa sede contendo 7 dormitórios, sendo 6 suítes, 1 banheiro social, sala de estar em 2 ambientes com lareira, sala de TV, salão de jogos, cozinha, área de serviço, área gourmet, churrasqueira e forno, piscina em alvenaria, campo de futebol gramado, pomar, varanda, 1 casa de caseiro com 2 dormitórios, sala cozinha, banheiro e lavanderia. Área construída – 692 m²

Área construída x Valor do m² = Valor da construção

692 m² x R\$ 1.871,96/m² = R\$ 1.295.396,32

Valor total – Valor da construção = Valor da terra nua

R\$ 1.800.000,00 – R\$ 1.295.396,32 = R\$ 504.603,68

V4 (m²) = R\$ 504.603,68 / 20.000 m² = R\$ 25,23

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

$$V4 (m^2) = R\$ 25,23/m^2$$

8.1.3.2. Área à venda – 173.000 m² - R\$ 5.800.000,00

Cód. SI0067

Estrada da Serrinha – Bairro do Carmo – Canguera – São Roque – SP



Sítio com nascentes, riacho, cachoeira e 4 lagos. Casa sede com 400 m² possuindo 8 dormitórios, 4 banheiros, cozinha espaçosa com fogão à lenha, sala de jantar, sala de estar com lareira e sala de lazer com biblioteca. Na área externa encontra-se extenso gramado e rancho caipira para eventos, além de piscina e churrasqueira. Além da casa sede, a propriedade possui casa de caseiro com 5 cômodos e mais 2 cômodos externos, além de 2 casas de apoio, capela antiga restaurada, cocheira para 10 cavalos, curral, galinheiro e canil com baias. A área total construída é de 1.300 m².

$$\text{Área construída} \times \text{Valor do m}^2 = \text{Valor da construção}$$

$$1.300 \text{ m}^2 \times R\$ 1.871,96/m^2 = R\$ 2.433.548,00$$

$$\text{Valor total} - \text{Valor da construção} = \text{Valor da terra nua}$$

$$R\$ 5.800.000,00 - R\$ 2.433.548,00 = R\$ 3.366.452,00$$

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

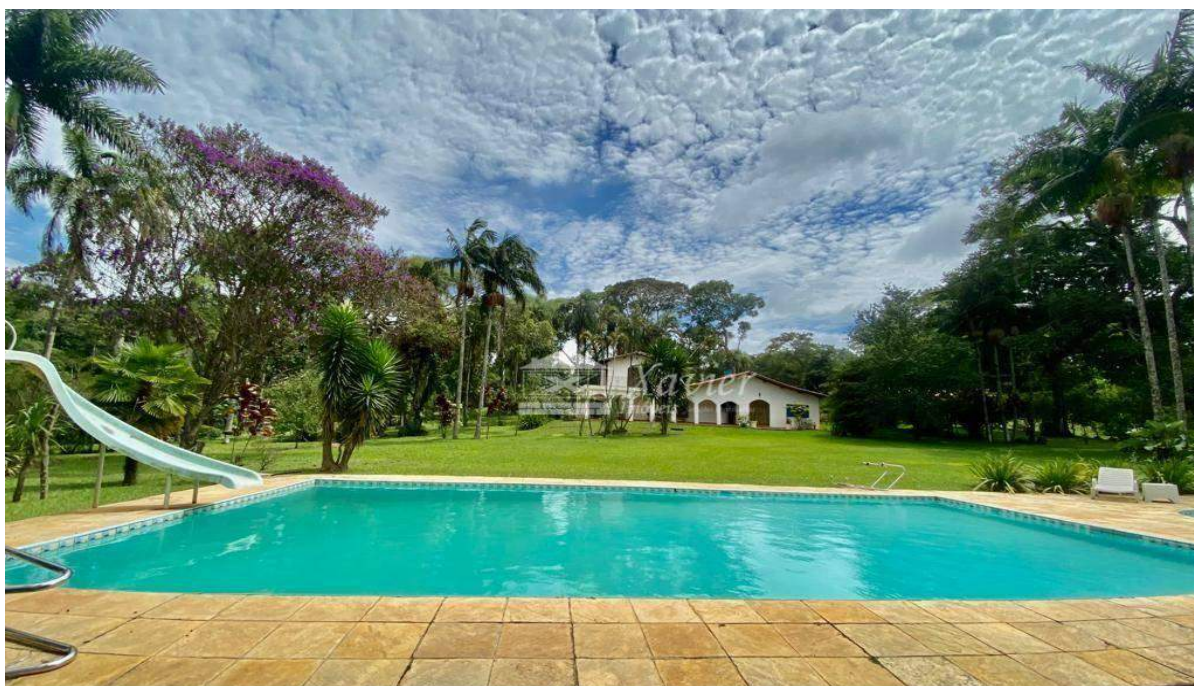
$$V5 (m^2) = R\$ 3.366.452,00 / 173.000 m^2 = R\$ 19,46$$

$$V5 (m^2) = R\$ 19,46/m^2$$

8.1.3.3. Área à venda – 17.000 m² - R\$ 1.300.000,00

Cód. CH0660

Estrada Toshiyuki Takeda – Bairro do Carmo – Canguera – São Roque – SP



Chácara com casa sede de 300 m², 4 dormitórios, sendo 3 suítes, 4 banheiros, cozinha, sala de jantar, sala de estar com lareira e varanda, espaço gourmet com churrasqueira, 2 piscinas, pomar e casa de caseiro.

$$\text{Área construída} \times \text{Valor do m}^2 = \text{Valor da construção}$$

$$300 m^2 \times R\$ 1.871,96/m^2 = R\$ 561.588,00$$

$$\text{Valor total} - \text{Valor da construção} = \text{Valor da terra nua}$$

$$R\$ 1.300.000,00 - R\$ 561.588,00 = R\$ 738.412,00$$

$$V6 (m^2) = R\$ 738.412,00 / 17.000 m^2 = R\$ 43,44$$

$$V6 (m^2) = R\$ 43,44/m^2$$

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

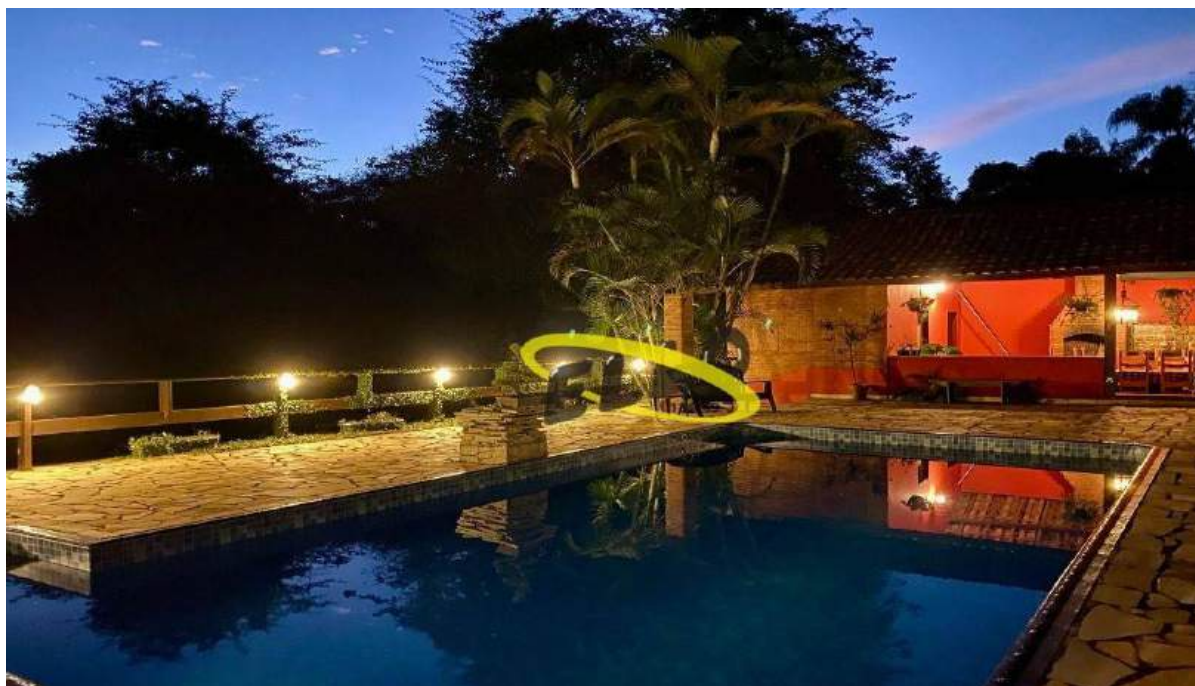
8.1.4. ELLO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

R. Idomineu Antunes Caldeira, 258 – V. Santo Antonio do Portão – Cotia - SP
 (11) 4616-3944

8.1.4.1. Área à venda – 7.000 m² - R\$ 880.000,00

COD. CH0272

Bairro do Carmo – Canguera – São Roque – SP



Chácara com casa sede possuindo 3 dormitórios espaçosos, 2 banheiros, 2 salas amplas com lareira, copa e cozinha integradas, área de serviço, churrasqueira coberta com apoio de banheiro e vestiário. A área externa possui piscina, depósito para os materiais da piscina, lavanderia, depósito grande, canil, horta orgânica, galinheiro. A segunda casa possui 2 dormitórios, sala, cozinha banheiro e área de serviço. A chácara ainda possui nascente, córrego, lago. E pomar com mais de 30 espécies de árvores frutíferas. Área construída – 310 m².

Área construída x Valor do m² = Valor da construção

310 m² x R\$ 1.871,96/m² = R\$ 580.307,60

Valor total – Valor da construção = Valor da terra nua

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

$$\text{R\$ } 880.000,00 - \text{R\$ } 580.307,60 = \text{R\$ } 299.692,40$$

$$V7 \text{ (m}^2\text{)} = \text{R\$ } 299.692,40 / 7.000 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 42,81$$

$$\mathbf{V7 \text{ (m}^2\text{)} = \text{R\$ } 42,81/\text{m}^2}$$

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

8.1.5. NACIONAL CORRETORES

Av. Martim Francisco, 226 – V. Alto de Santo André – Santo André – SP
 (11) 4994-8763

8.1.5.1. Área à venda – 7.000 m² - R\$ 1.100.000,00

COD. 46358

Bairro do Carmo – Canguera – São Roque – SP



Chácara com 7.000 m² e casa com 396 m², 5 dormitórios, sendo 3 suítes; 02 salas - 1 com lareira; cozinha, copa, banheiro social, lavabo, área de serviço, salão de festas com cozinha independente, piscina, lago, quadra de futebol, canil, pomar, galinheiro, sala de jogos com mesa de pebolim e mesa de bilhar, casa de caseiro com 3 cômodos grandes.

Área construída x Valor do m² = Valor da construção

396 m² x R\$ 1.871,96/m² = R\$ 741.296,16

Valor total – Valor da construção = Valor da terra nua

R\$ 1.100.000,00 – R\$ 741.296,16 = R\$ 358.703,84

V8 (m²) = R\$ 358.703,84 / 7.000 m² = R\$ 51,24

V8 (m²) = R\$ 51,24/m²

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

8.1.6. TRIPÉZ IMÓVEIS

Av. Fernando de Noronha, 10 – Jd. Margarida – Vargem Grande Paulista – SP
(11) 4158-1200

8.1.6.1. Área à venda – 7.000 m² - R\$ 1.149.000,00

COD. CHA28

Bairro do Carmo – Canguera – São Roque – SP



Chácara com 7.000 m². Casa sede com 350 m², possuindo 4 suítes, varanda, sala em 3 ambientes com lareira e pé direito alto com mezanino, cozinha planejada, lavabo, área de serviço, piscina 4 x 8 m com deck, lago com peixes, salão de churrasqueira completo, pomar, bosque natural e casa de caseiro.

Área construída x Valor do m² = Valor da construção

350 m² x R\$ 1.871,96/m² = R\$ 655.186,00

Valor total – Valor da construção = Valor da terra nua

R\$ 1.149.000,00 – R\$ 655.186,00 = R\$ 493.814,00

V9 (m²) = R\$ 493.814,00 / 7.000 m² = R\$ 70,54

V9 (m²) = R\$ 70,54/m²

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

8.1.7. CHICOLI IMÓVEIS

Av. Tancredo Neves, 698 – Centro – Vargem Grande Paulista – SP
(11) 4159-6699

8.1.7.1. Área à venda – 7.000 m² - R\$ 1.300.000,00

COD. CH0253

Vila Carmo – Bairro do Carmo – Canguera – São Roque – SP



Chácara com 5 dormitórios, sendo 2 suítes, sala de estar e jantar, lavabo, cozinha e área de serviço. A área externa possui churrasqueira, quintal piscina salão de jogos e festas e 10 vagas de garagem descobertas. Possui casa de caseiro. Área construída 320 m².

Área construída x Valor do m² = Valor da construção

320 m² x R\$ 1.871,96/m² = R\$ 599.027,20

Valor total – Valor da construção = Valor da terra nua

R\$ 1.300.000,00 – R\$ 599.027,20 = R\$ 700.972,80

V4 (m²) = R\$ 700.972,80 / 7.000 m² = R\$ 100,14

V10 (m²) = R\$ 100,14/m²

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

8.1.8. DONIZETI IMOBILIÁRIA

Rua Ifema, 55 – Centro – Vargem Grande Paulista – SP

(11) 4158-2858

8.1.8.1. Área à venda – 24.000 m² - R\$ 3.000.000,00

COD. 306

Estrada do Carmo, 21 – Bairro do Carmo – Canguera – São Roque – SP



Chácara com 24.000 m² de área e 700 m² de área construída divididos em 4 suítes, 6 banheiros sala de estar e de jantar, lareira, pista de dança, espaço gourmet interno e externo, cozinha industrial, paisagismo completo com 2 lagos com nascente, campo de futebol salão de festas para 100 oi mais pessoas e amplo estacionamento para veículos.

Área construída x Valor do m² = Valor da construção

700 m² x R\$ 1.871,96/m² = R\$ 1.310.372,00

Valor total – Valor da construção = Valor da terra nua

R\$ 3.000.000,00 – R\$ 1.310.372,00 = R\$ 1.689.628,00

V11 (m²) = R\$ 1.689.628,00 / 24.000 m² = R\$ 70,40

V11 (m²) = R\$ 70,40/m²

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

8.1.8.2. Área à venda – 4.000 m² - R\$ 449.000,00

COD. 4350

Jardim Camargo – Canguera – São Roque – SP



Chácara com 4.000 m² de área e 100 m² de área construída, com 2 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, sala, cozinha e área de serviço.

Área construída x Valor do m² = Valor da construção

100 m² x R\$ 1.871,96/m² = R\$ 187.196,00

Valor total – Valor da construção = Valor da terra nua

R\$ 449.000,00 – R\$ 187.196,00 = R\$ 261.804,00

V12 (m²) = R\$ 261.804,00 / 4.000 m² = R\$ 65,45

V12 (m²) = R\$ 65,45/m²

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

8.1.8.3. Área à venda – 7.000 m² - R\$ 880.000,00

COD. 4304

Jardim Camargo – Canguera – São Roque – SP



Chácara com 7.000 m² de área e 306 m² de área construída, com 3 dormitórios, 1 2 banheiros, sala ampla e rebaixada com lareira, cozinha, área de serviço, varanda, espaço gourmet com churrasqueira, banheiro e depósito, piscina, canil, galinheiro, pomar, lago e toda área gramada.

Área construída x Valor do m² = Valor da construção

306 m² x R\$ 1.871,96/m² = R\$ 572.819,76

Valor total – Valor da construção = Valor da terra nua

R\$ 880.000,00 – R\$ 572.819,76 = R\$ 307.180,24

V13 (m²) = R\$ 307.180,24 / 7.000 m² = R\$ 43,88

V13 (m²) = R\$ 43,88/m²

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

8.1.8.4. Área à venda – 3.000 m² - R\$ 480.000,00

COD. 4154

Bairro do Carmo – Canguera – São Roque – SP



Área com 3.000 m² em terra nua com água encanada e energia elétrica.

Valor da terra nua / Área do terreno = Valor do m²

V14 (m²) = R\$ 480.000,00 / 3.000 m² = R\$ 160,00

V14 (m²) = R\$ 160,00/m²

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

8.1.8.5. Área à venda – 16.850 m² - R\$ 700.000,00

COD. 4120

Centro – Canguera – São Roque – SP



Área com 16.850 m² em terra nua, próximo da Estrada do Vinho.

Valor da terra nua / Área do terreno = Valor do m²

V15 (m²) = R\$ 700.000,00 / 16.850 m² = R\$ 41,54

V15 (m²) = R\$ 41,54/m²

9. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação será determinado utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, haja vista que a representativa oferta de imóveis com características assemelhadas, na mesma região geoeconômica, permite uma apuração efetiva das condições de valoração do imóvel objeto deste laudo.

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

De acordo com levantamento procedido, foram analisadas 15 (quinze) amostras de imóveis com características assemelhadas, em 8 (oito) agentes imobiliários que atuam na compra, venda, locação e administração de imóveis na mesma região geoeconômica, estudo este que nos leva a concluir que o valor médio básico unitário para **venda direta** de imóveis com características assemelhadas, corresponde ao valor de **R\$ 76,26/m² (setenta e seis reais e vinte e seis centavos por metro quadrado)**, tendo como data-base o mês de **julho de 2025**.

Desta feita, temos o valor de mercado base do imóvel avaliando:

Terra nua

27.261,00 m² x R\$ 76,26/m² = R\$ 2.078.923,86 (dois milhões, setenta e oito mil, novecentos e vinte e três reais e oitenta e seis centavos).

Construção

40,00 m² x R\$ 1.871,96/m² = R\$ 74.878,40 (setenta e quatro mil, oitocentos e setenta e oito reais e quarenta centavos).

Valor total do bem

R\$ 2.078.923,86 + R\$ 74.878,40 = R\$ 2.153.802,26 (dois milhões, cento e cinquenta e três mil, oitocentos e dois reais e vinte e seis centavos).

Considerando o estado de conservação do imóvel avaliando, bem como a situação de liquidação forçada do bem, temos:

9.1. Fator de Comercialização

$$FC = 100\% - (FV - PE)$$

$$FC = 100\% - (20\% + 3\%)$$

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

FC = 77% (setenta e sete por cento)

Onde:

FV = Fator venda forçada* = 20% (vinte por cento)

* 15% atribuído pelas condições de atratividade do negócio e 5% (cinco por cento) de comissão paga pelo comprador, à vista, diretamente ao leiloeiro.

PE = Posse efetiva do imóvel = 3% (três por cento)**

** 3% atribuído ao prazo, em média, necessário para efetivação da posse do imóvel pelo arrematante (6 meses).

9.2. Valor final do imóvel em venda forçada (hasta pública)

VVF = valor do imóvel em venda forçada

VI = valor de mercado do imóvel para venda direta = R\$ 2.153.802,26

FC = Fator de Comercialização = 77% (setenta e sete por cento)

PA = Percentual de Abatimento = 100% - 77% = 23% (vinte e três por cento)

VVF = VI – PA

VI = R\$ 2.153.802,26 – 23%

VVF = R\$ 1.658.427,74 (um milhão, seiscentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e vinte e sete reais e setenta e quatro centavos).

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

OS VALORES DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA ESTRADA AGUASSAÍ, 2412 OU ESTRADA VILA DO CARMO, 517 – BAIRRO DO CARMO – CANGUERA – SÃO ROQUE – SP, SÃO OS SEGUINTE:

VENDA DIRETA: R\$ 2.153.802,26 (dois milhões, cento e cinquenta e três mil, oitocentos e dois reais e vinte e seis centavos).

VENDA FORÇADA (HASTA PÚBLICA): R\$ 1.658.427,74 (um milhão, seiscentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e vinte e sete reais e setenta e quatro centavos).

Ressalte-se que este trabalho não objetivou a apuração de eventuais débitos junto à Prefeitura da Estância Turística de São Roque, bem como quaisquer outras eventuais dívidas que porventura recaem sobre o imóvel avaliando.

Outrossim, cabe ainda reiterar que não foram pesquisadas outras ações judiciais que pesem contra o imóvel avaliando, como também eventuais questões que o afetem, direta ou indiretamente, em âmbito municipal, estadual ou federal.

10. DECLARAÇÃO

Este Perito **DECLARA**, sob as penas da lei, não possuir qualquer espécie de vínculo com nenhuma das partes e interessados, bem como não possuir nenhum interesse econômico pelo imóvel objeto deste Laudo.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

11. ENCERRAMENTO

O presente Laudo é composto por **41 (quarenta e uma)** folhas digitadas em computador, apenas no anverso, todas numeradas, sendo a última folha datada e assinada.

Encartado a este Laudo segue 1 (um) Anexo, composto por 2 (duas) folhas:

- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica nº 2620251079767

São Bernardo do Campo, 10 de julho de 2025.



Eng. Maurício Tadeu Nosé
Perito Judicial

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620251079767

1. Responsável Técnico

MAURICIO TADEU NOSE

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

RNP: **2602335460**

Registro: **0641410402-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Endereço: **Rua 23 DE MAIO**

Nº: **107**

Complemento:

Bairro: **ANCHIETA**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09606-000**

Contrato:

Celebrado em: **09/01/2025**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **XXXX**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Estrada AGUASSAI**

Nº: **2412**

Complemento:

Bairro: **JARDIM CAMARGO (CANGUERA)**

Cidade: **São Roque**

UF: **SP**

CEP: **18145-200**

Data de Início: **25/06/2025**

Previsão de Término: **24/07/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração	1	Laudo	1,00000	unidade
		obra/serviço não relacionado da modalidade CIVIL		
Execução	2	Perícia	1,00000	unidade
		obra/serviço não relacionado da modalidade CIVIL		

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LEVANTAMENTO DE DADOS E ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL SITUADO NA ESTRADA AGUASSAI, 2412 - CANGUERA - SÃO ROQUE - SP REGISTRADO JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SÃO ROQUE SOB A MATRÍCULA N. 21.823, POR DETERMINAÇÃO DO EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2. VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, NO PROCESSO DE NÚMERO 1030911-76.2016.8.26.0564 EM QUE BANCO DO BRASIL S/A MOVE EM FACE DE PME INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLIMA TIZADORES LTDA. E OUTROS.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

Nonhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____
 data

MAURICIO TADEU NOSE - CPF: 064.546.938-64

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CPF/CNPJ:
 51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será da responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
 Tel: 0800 017 18 11
 E-mail: [acessar link Fals Conosco do site acima](mailto:acessar%20link%20Fals%20Conosco%20do%20site%20acima)



Valor ART R\$ 103,03 Registrada em: 24/06/2025 Valor Pago R\$ 103,03 Nosso Número: 2620251079767 Versão do sistema
 Impresso em: 24/06/2025 20:06:56



Auteticação de ART
 2620251079767