



Ex^{mo}. Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.

Autos Processo nº 0014012-06.2023.8.26.0554

LEANDRO MARTINS SALGADO, engenheiro civil, registrado no C.R.E.A. - SP sob nº 5069751717, Perito cadastrado no Portal Auxiliares da Justiça, código 34854, Membro Titular do IBAPE/SP nº 2175, perito judicial nomeado por V.Exa. nos autos supramencionados do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO**, movido por **VINÍCIUS MOURA BERTOLAZZO** contra **MIXER PIRASSUNUNGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTROS**, em curso por esse D. Juízo, atendendo determinação; após ter completado todas as diligências e vistoria ao imóvel e apresentado exame minucioso sobre a matéria em debate, vem mui respeitosamente requerer à V. Exa. a juntada aos autos do presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
P. deferimento

São Caetano do Sul, 24 de fevereiro de 2026.

Leandro Martins Salgado
Crea: 5069751717



SUMÁRIO

PRELIMINARES	3
OBJETIVO	3
LOCALIZAÇÃO	4
DA VISTORIA	5
TOTAL DA AVALIAÇÃO	9
ENCERRAMENTO	10

ANEXO I – OFERTAS

ANEXO II – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES



PRELIMINARES

O Presente Laudo de Avaliação refere-se a Cumprimento de Sentença – Rescisão do Contrato e Devolução do Dinheiro movido por Vinícius Moura Bertolazzo contra Mixer Pirassununga Empreendimentos Imobiliários Ltda e Outros em curso na 8ª Vara Cível da Comarca de Santo André, Processo nº 0014012-06.2023.8.26.0554 foi o signatário nomeado jurisperito assumindo o compromisso de, bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide ora focalizada, o que o faz por meio do presente **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**.

OBJETIVO

Avaliação do bem localizado na Rua Capitão Antônio Fonseca, nº 220, casa 02, Residencial Varandas da Serra II, no bairro Jardim São Miguel, na cidade de Bragança Paulista, estado de São Paulo.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel a ser avaliado encontra-se matriculado sob o nº 97.979 (às fls. 177 e 178 dos autos) do Oficial de Registro de Imóveis de Bragança Paulista/SP, Cadastro Municipal nº 1.00.00.52.0025.1115.00.00, que assim descreve:

LIVRO	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº	DATA	FICHA
2		97.979	12-setembro-2018	1
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA ESTADO DE SÃO PAULO 9 IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA – CASA RESIDENCIAL, que recebeu o número 220/02 (duzentos e vinte barra dois) – casa 02, com frente para a área comum do condomínio, que por sua vez faz frente para a RUA CAPITÃO ANTONIO FONSECA, no condomínio denominado “RESIDENCIAL VARANDAS DA SERRA II”, tendo dito empreendimento o número 220 da referida Rua Capitão Antonio Fonseca, no loteamento denominado “Jardim São Miguel”, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista – SP, compondo-se dita unidade autônoma de pavimento térreo com a área de 40,68m², pavimento superior com a área de 33,14m² e varanda com a área de 3,82m², no total de 77,64m², cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal no terreno e coisas comuns equivalente a 4,0404%, compondo-se dita unidade autônoma no pavimento térreo de hall de entrada, área coberta, sala de estar, lavabo, cozinha, área de serviço, quintal e escada que dá acesso ao pavimento superior, este compondo-se de hall de entrada, dois dormitórios, um escritório, varanda e um banheiro social, confrontando pela frente com a área comum do condomínio, pelo lado direito confronta com a unidade 01, pelo lado esquerdo confronta com a unidade 03 e nos fundos confronta com o lote 53, ficando esta unidade autônoma com direito ao espaço para guarda de um veículo na área comum de uso exclusivo no pátio de estacionamento, identificado como VAGA 02 . O terreno onde se				



LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da Avaliação, localiza-se em área de diversos imóveis com finalidade residencial na Rua Capitão Antônio Fonseca, nº 220, casa 02, Residencial Varandas da Serra II, no bairro Jardim São Miguel, que tem seu início e término na Rua Francisco Bezerra Leite, na Cidade de Bragança Paulista no Estado de São Paulo – CEP: 12903-413. Sendo que o mapa de localização do imóvel está reproduzido abaixo:



DA VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 06 de dezembro de 2025, na ocasião as partes não compareceram ao local, não sendo permitida a entrada no imóvel, em busca por informações o morador (Não identificado) informou que a casa objeto desta avaliação se encontra desocupada.





Constatado que o imóvel é uma casa, com área construída de 77,64m².

O imóvel necessita de reforma considerado entre Regular e necessitando de reparos simples, referência "D" de acordo com a tabela Ross-Heidecke: Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

O imóvel em questão está situado em uma região que conta com a infraestrutura urbana completa, tais como: Rede de abastecimento de água potável, rede pública de coleta de esgotamento sanitário, rede de distribuição de energia elétrica, rede de telefonia, rede de coleta de lixo doméstico, via de circulação pública pavimentada, com guia, sarjeta, com predominância de construções residenciais e por ocupação de população de média.

Com base na "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", publicada pelo IBAPE/SP, a região enquadra-se na 1ª Zona, definida por Residencial Horizontal Popular, dotada dos seguintes parâmetros:

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade						
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F	P _m	P _M	"f"	"p"	C _f	C _p				
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- **Tipo:** Casa Residencial Tipo Popular.
- **Dimensões do imóvel:** Possui área construída de 77,64m².
- 03 dormitórios sendo 01 com sacada, sala de estar, cozinha, lavabo, lavanderia, banheiro social, garagem para automóvel

NORMAS OBSERVADAS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR14.653-1
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011
- Índice – Valores De Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas – 2019

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS





METODOLOGIA

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores, descrita no item 10.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante ele, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foi utilizado fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

- **Fator Oferta:**

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 5%.

- **Fator Localização:**

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a proporcionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.

- **Fator Depreciação:**

Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.



TOTAL DA AVALIAÇÃO

**CASA RESIDENCIAL NA RUA CAPITÃO ANTÔNIO FONSECA,
Nº 220, CASA 02, RESIDENCIAL VARANDAS DA SERRA II –
BAIRRO JARDIM SÃO MIGUEL – BRAGANÇA PAULISTA /SP**

Cálculo Valor do Imóvel Avaliando			
Elemento	Área do Imóvel (m²)	Vu Final homoge- neizado	Valor Final Total
Avaliando	77,64	4.101,08	R\$ 318.407,83

Valores arredondados:

V = R\$ 318.000,00

(trezentos e dezoito mil reais) válidos para o mês de fevereiro de 2026.



ENCERRAMENTO

Sendo tudo quanto este jurisperito entendeu necessário à consecução de seus trabalhos, coloca-se à disposição desse DD. Juízo e das partes e seus procuradores para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Para a realização deste, foi considerado por este signatário que todas as informações fornecidas pelas partes são verdadeiras e de boa fé.

Este trabalho foi realizado considerando imóvel sem impedimentos.

O presente “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**” é composto por 10 (dez) folhas, a última datada e por mim assinada digitalmente.

São Caetano do Sul, 26 de fevereiro de 2026.

Leandro Martins Salgado
Crea: 5069751717