



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, 26 de fevereiro de 2026.

Leandro Martins Salgado
Crea: 5069751717





SUMÁRIO

PRELIMINARES	3
OBJETIVO	3
LOCALIZAÇÃO	4
DA VISTORIA	4
TOTAL DA AVALIAÇÃO	12
ENCERRAMENTO	13

ANEXO I – 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 Rodovia Padre Aldo Bolini, Km 67, no bairro Água Comprida, na cidade de Bragança Paulista, estado de São Paulo.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel a ser avaliado encontra-se matriculado sob o nº 73.862 (às fls. 174 a 176 dos autos) do Oficial de Registro de Imóveis de Bragança Paulista/SP, Cadastro Municipal nº 3.01.01.74.0001.0001.00.00, que assim descreve:

LIVRO	REGISTRO GERAL	Matrícula nº	DATA	FLS.
2	ANO 2011	73.862	27-abril-2011	

REGISTRO DE IMÓVEIS
(REGISTRO GERAL)

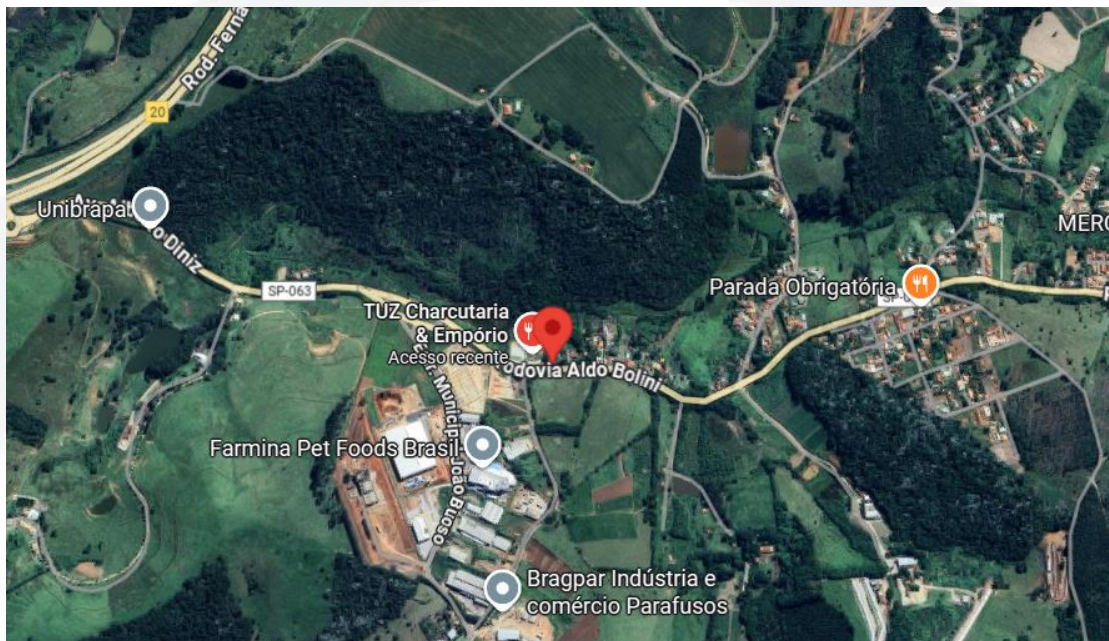
Comarca BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL: UMA ÁREA de terras, denominada "2-2", com 1.949,90m² (hum mil novecentos e quarenta e nove vírgula noventa metros quadrados), situada no lado esquerdo da Rodovia Padre Aldo Bolini, sentido de quem se dirige à cidade de Piracaiá, equidistante 901,79m (novecentos e um metros e setenta nove centímetros) do km 67, da citada rodovia, no Bairro da Água Comprida, perímetro urbano, desta cidade e comarca de Bragança Paulista, formada por parte de uma outra área denominada Área 2, perfeitamente descrita e caracterizada na matrícula número 67.621, desta Serventia, sendo que a objeto desta peça matricial apresenta as seguintes medidas, rumos e confrontações: tem seu início junto ao marco 1B, localizado no canto que confronta com a faixa de domínio do D.E.R. (Rod. Padre Aldo Bolini - SP 63) e a Área número 2-1; do vértice 1B, segue até o vértice 2 (dois), no azimute 145°04'34", em uma distância de 11,844m (onze metros oitocentos e quarenta e quatro milímetros), confrontando com faixa de domínio do D.E.R. (Rod. Padre Aldo Bolini - SP 63), por divisa com cerca, do vértice 2 (dois), defletindo à esquerda segue até o vértice 2A, no azimute 140°03'15", em uma distância de 11,693m (onze metros seiscentos e noventa e três milímetros), confrontando com faixa de domínio do D.E.R. (Rod. Padre Aldo Bolini - SP 63), por divisa com cerca, do vértice 2A, defletindo à esquerda segue até o vértice 2B, no azimute 32°35'34", em uma distância de 97,740m (noventa e sete metros setecentos e quarenta milímetros), confrontando com a área número 2-3, por divisa com cerca, do vértice 2B, defletindo à esquerda segue até o vértice 1C, no azimute 295°25'15", em uma distância de 20,181m (vinte metros cento e oitenta e um milímetros), confrontando com a Área Verde da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, por divisa com cerca; do vértice 1C, defletindo à esquerda segue até o vértice 1B (início da descrição), no azimute 213°53'13", em uma distância de 86,944m (oitenta e seis metros novecentos e quarenta e quatro milímetros), confrontando com a Área número 2-1, onde teve início e finda. Deixamos de noticiar na descrição do imóvel aqui em trato o lado (ímpar ou par) e a quadra (quarteirão) em que está ele a se situar, como exigido pelo "caput", do art. 225, da Lei dos Registros Públicos, uma vez haver a Prefeitura local informado não ser possível tal elemento, devido às características do local, como se nota de documento que fica arquivado junto a este Oficial Imobiliário.-



LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da Avaliação, localiza-se em área rural na Rodovia Padre Aldo Bolini, Km 67, no bairro Água Comprida, que se inicia na Avenida Alberto Diniz e tem seu término na Avenida Papa João XXIII, na Cidade de Bragança Paulista no Estado de São Paulo – CEP: 12913-500. Sendo que o mapa de localização do imóvel está reproduzido abaixo:



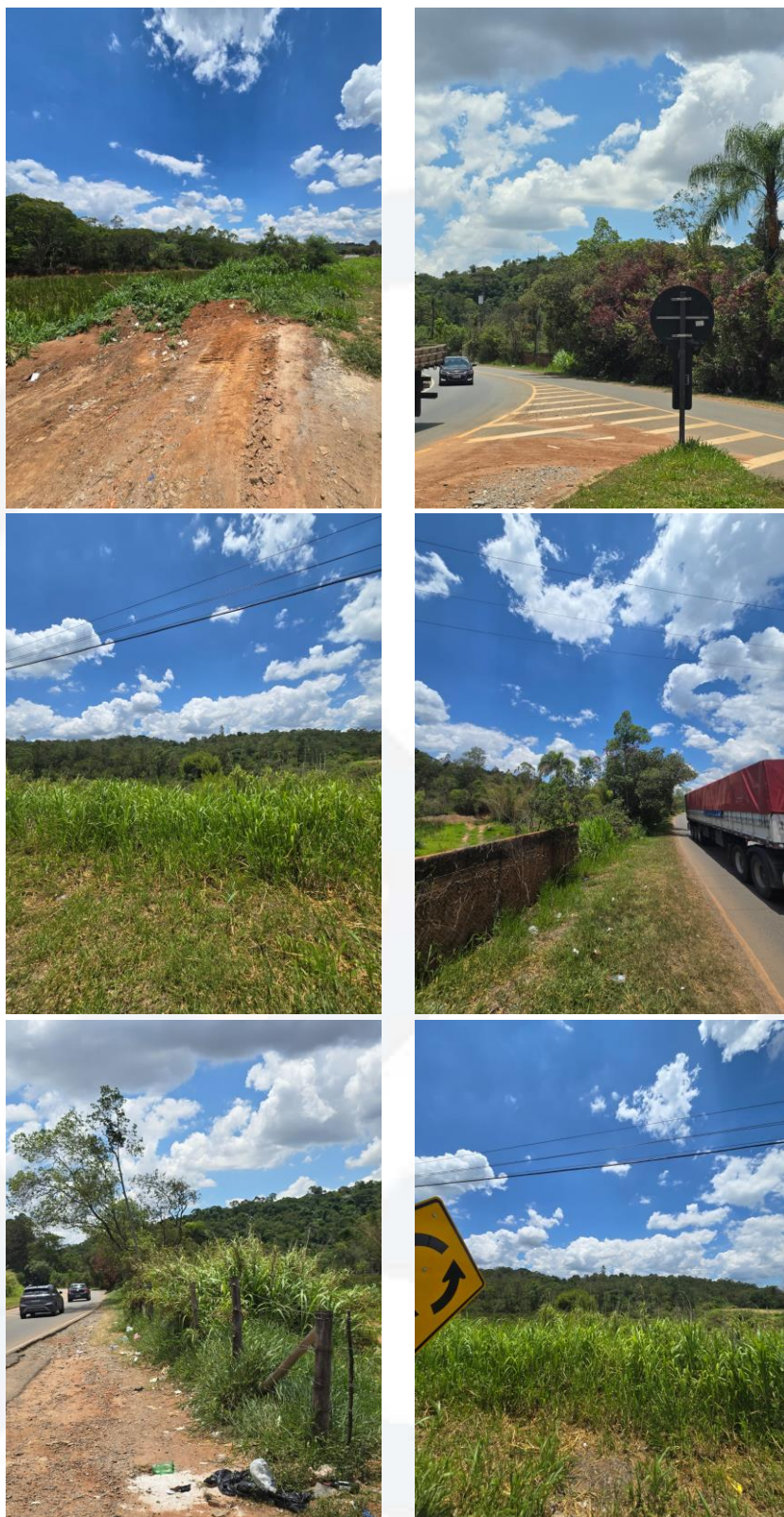
DA VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 06 de dezembro de 2025, na ocasião as partes não compareceram ao local, a identificação do lote se deu com o apoio de moradores antigos na região, na sequência fotografamos o imóvel avaliando e reproduzimos as imagens abaixo, que destacam a frente para a rodovia, confinante com área da prefeitura municipal de Bragança Paulista.











Constatado que o imóvel é um terreno, com área de 1.949,90m².

O imóvel em questão está situado em uma região que conta com a infraestrutura urbana incompleta: Rede de abastecimento de água potável, rede



pública de coleta de esgotamento sanitário, rede de coleta de lixo doméstico, com predominância de terrenos e baixa densidade demográfica.

ZONA		Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	“f”	“p”	C _e	C _a			
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.
	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	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- **Tipo:** Terreno em área de expansão Urbana.
- **Dimensões do imóvel:** Possui área de 1.949,90m².
- **Uso Predominante:** Residencial de baixa densidade (Chácaras urbanas) ou comercial marginal (devido à frente para rodovia).

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

A tabela de endereços dos elementos amostrais, bem como a qualificação e análises de cada lote está demonstrada no **ANEXO I – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES**.

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 Testada (ou Frente)**

Refere-se à extensão da divisa do imóvel que confronta com o logradouro público. Tecnicamente, a testada é um indicador de liquidez e potencial construtivo, pois frentes mais amplas permitem maior flexibilidade arquitetônica e melhor aproveitamento para atividades comerciais. Na homogeneização, o fator busca corrigir distorções entre a testada do imóvel avaliando e a testada padrão do mercado local, impactando diretamente o valor unitário do metro quadrado.

- **Fator Profundidade**

Analisa a medida perpendicular à testada, estendendo-se até o fundo do lote. É avaliado com base na profundidade ideal estabelecida pelo zoneamento local ou através da Regra de Harper-Berthold. Terrenos com profundidade excessiva tendem a apresentar um valor unitário menor nas áreas de fundo, enquanto terrenos muito rasos podem ter seu potencial construtivo prejudicado devido aos recuos obrigatórios exigidos pelo Código de Obras.

- **Fator Frentes Múltiplas (ou Fator Esquina)**

Aplica-se a imóveis situados em interseções de vias ou que possuam frentes para dois ou mais logradouros distintos. A característica de múltiplas frentes geralmente confere valorização ao bem devido à maior visibilidade, ventilação e acessibilidade. Contudo, na análise pericial, deve-se ponderar o ônus dos recuos construtivos duplos, que podem reduzir a área útil edificável em lotes de dimensões reduzidas.

- **Fator Pavimentação**

Considera a existência e o tipo de revestimento do leito viário defronte ao imóvel (Asfalto, Paralelepípedo, Bloquete ou Leito Natural). Este fator é um indicador do nível de urbanização e infraestrutura urbana. Imóveis localizados em vias pavimentadas possuem maior valorização por garantirem acessibilidade em qualquer condição climática, melhor sistema de drenagem pluvial e menor incidência de poeira e erosão.

- **Fator Topografia**

Avalia o relevo do terreno em relação ao nível do logradouro público, classificando-o como Plano, Aclive (acima do nível da rua) ou Declive (abaixo do nível da rua). A topografia é um fator determinante no custo de implantação da edificação, uma vez que terrenos acidentados exigem gastos adicionais com movimentação de terra (cortes e aterros), muros de arrimo, sistemas de drenagem específicos e fundações mais profundas.



TOTAL DA AVALIAÇÃO

**TERRENO ÁREA EXPANSÃO URBANA NA RODOVIA PADRE
ALDO BOLINI, KM 67 – BAIRRO ÁGUA COMPRIDA –
BRAGANÇA PAULISTA /SP**

Cálculo Valor do Imóvel Avaliando			
Elemento	Área do Imóvel (m ²)	Vu Final homoge- neizado	Valor Final Total
Avaliando	1.949,90	197,36	R\$ 384.836,42

Valores arredondados:

V = R\$ 385.000,00

(Trezentos e oitenta e cinco 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 13 (treze) folhas, a última datada e por mim assinada digitalmente.

São Caetano do Sul, 26 de fevereiro de 2026.

Leandro Martins Salgado
Crea: 5069751717