

**‘EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA  
COMARCA DE CAPÃO BONITO - SP**

**Autos 0002979-18.2004.8.26.0123**  
**Banco Brasil**  
**Jerusa Daniel Chagas**

**GIRLENE CAROLINA DE OLIVEIRA**, engenheira civil devidamente registrada sob nº. 5070961627 no CREA-SP, após ter procedido aos estudos necessários e a vistoria “in loco”, vem respeitosamente, apresentar o resultado dos trabalhos mediante a avaliação mercadológica.

## **I. OBJETIVO**

Constitui objeto do presente trabalho a avaliação mercadológica do imóvel localizado na Rua Chieko Tamura, S/nº, Jardim Santa Isabel, Capão Bonito – SP, CEP 18.306-060.

## **II. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA ADOTADA**

A fundamentação científica adotada para esta avaliação, são aquelas emanadas pelas Normas Técnicas Brasileiras NBR 14653 (Diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis).

## **III. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

A visita foi realizada no dia 09 de Setembro de 2024, constatação do Imóvel, ilustrações e relatório fotográfico.

#### **IV. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O Imóvel Avaliando trata-se de um Terreno (lote) Objeto da Matrícula nº 7.972 do Registro de Imóveis de Capão Bonito – SP, Inscrito junto a Prefeitura sob o nº 01.08.033.0150.001, Lote 10, Quadra 41, com uma área total de 408,00 metros quadrados com as seguintes características:

Pela frente confrontando-se com a Rua Chieko Tamura (antiga Rua 12), mede 12,00 metros, pelos fundos confrontando-se com os lotes 07 e 13 mede 12,00 metros, pelo lado direito de quem da rua olha mede 34,00 metros confrontando-se com o Lote 09, pelo lado esquerdo de quem da rua olha mede 34,00 metros confrontando-se com o Lote 11, assim perfazendo a dita área total;

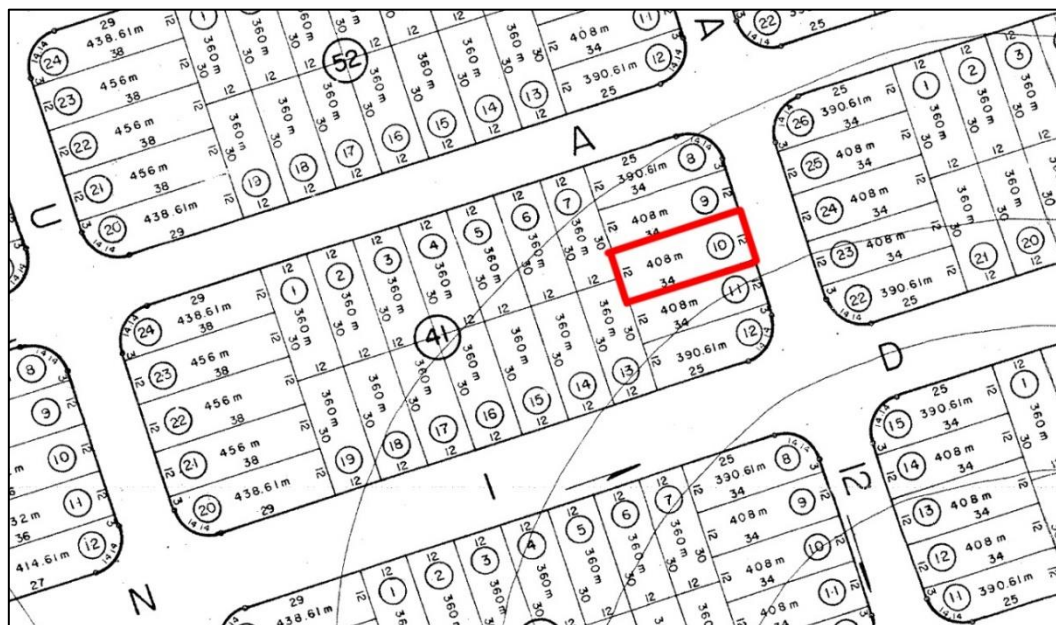
Topografia plana acima do nível do logradouro;

Solo superficial seco;

Situado em via sem pavimentação, não possuindo todos os melhoramentos públicos, a via possui energia elétrica e iluminação pública, possui água potável;

Região geoeconômica de padrão residencial predominância imóveis residenciais de padrão baixo e médio.





Planta Loteamento Santa Isabel.

## VII. REGISTROS FOTOGRÁFICOS

(Vista do imóvel, Fachada Rua Chieko Tamura)





**Vista Logradouro Lado Direito**



**Vista Logradouro Lado Esquerdo**



**Vista Panorâmica**



Vista Fachada



Vista Fachada

## VIII. ANÁLISE DO MERCADO

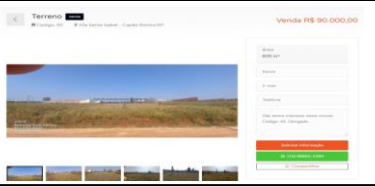


Visando a obtenção do valor de mercado, foram efetuadas pesquisas de imóveis em oferta e comercializados nas proximidades do imóvel avaliando, com as mesmas características, de tal modo que a comparação seja possibilitada; coletados elementos amostrais, representados por imóveis localizadas no mesmo bairro que o imóvel avaliando, e nas suas adjacências, que detêm das mesmas características.

### IX. PESQUISAS DE MERCADO

Em atendimento as NBR 14653-2 da ABNT, os Elementos utilizados (Elementos Amostrais) para compor o valor de Mercado do Imóvel objeto desta avaliação são provenientes de cuidadosa pesquisa de dados elaborada entre os dias 05 de Setembro de 2.024 e 10 de Setembro de 2.024, consultando Corretores de Imóveis, Imobiliárias, Proprietários de Imóveis do Município sede do Imóvel em Avaliação.

Foram definidos filtros de pesquisa para: Imóveis dentro da mesma Região Geoeconômica, Vila Santa Isabel tendo como parâmetro Imóveis dentro do mais próximo perfil para a Avaliação, respeitando ainda o tamanho, características e condições de mercado.

Pesquisa de Elementos Amostrais					
<b>AMOSTRA 01</b>					
Endereço:	Rua Quarenta e Um				
Bairro:	Santa Isabel	Município:	Capão Bonito - SP		
Informante:	Almir Rogério - Corretor de Imóveis - CRECI-SP 203.971-F, Tel.: 99652-2394				
Link Anuncio:	<a href="https://almircorretordeimoveis.com.br/cadastro-imv/terreno+venda+vila-santa-isabel+cap%C3%A3o-bonito+sp/codigo-4">https://almircorretordeimoveis.com.br/cadastro-imv/terreno+venda+vila-santa-isabel+cap%C3%A3o-bonito+sp/codigo-4</a>				
Área Priv./Constr.:	0,00	CUB:	-	Valor /m²:	R\$ 187,50
Área do Terreno:	400,00	Depreciação:	-	Fator Topografia:	1,00
Área Equivalente:	400,00	Classificação:	-	Fator Testada:	1,00
Preço Anunciado:	R\$ 75.000,00	Tipologia:	Terreno	Fator Oferta:	0,90
Oferta/ Transação:	Oferta			Valor Homogeneizado:	
Topografia:	Plana			R\$ 168,75	
Testada:	12,00 m			Data:	05/09/2024
<b>AMOSTRA 02</b>					
Endereço:	Rua Manoel Antonio Marrão Filho esquina com a Rua Claudécir Rodrigues de Azevedo				
Bairro:	Santa Isabel	Município:	Capão Bonito - SP		
Informante:	Almir Rogério - Corretor de Imóveis - CRECI-SP 203.971-F, Tel.: 99652-2394				
Link Anuncio:	<a href="https://almircorretordeimoveis.com.br/cadastro-imv/terreno+venda+vila-santa-isabel+cap%C3%A3o-bonito+sp/codigo-4">https://almircorretordeimoveis.com.br/cadastro-imv/terreno+venda+vila-santa-isabel+cap%C3%A3o-bonito+sp/codigo-4</a>				
Área Priv./Constr.:	0,00	CUB:	-	Valor /m²:	R\$ 222,22
Área do Terreno:	360,00	Depreciação:	-	Fator Topografia:	1,00
Área Equivalente:	360,00	Classificação:	-	Fator Testada:	1,00
Preço Anunciado:	R\$ 80.000,00	Tipologia:	Terreno	Fator Oferta:	0,90
Oferta/ Transação:	Oferta			Valor Homogeneizado /m²:	
Topografia:	Plano			R\$ 200,00	
Testada:	12,00 m			Data:	05/09/2024

AMOSTRA 03					
Endereço:	Rua Quarenta e Seis				
Bairro:	Santa Isabel	Município:	Capão Bonito - SP		
Informante:	Almir Rogério - Corretor de Imóveis - CRECI-SP 203.971-F, Tel.: 99652-2394				
Link Anuncio:	<a href="https://almircorretordeimoveis.com.br/cadastro-ilmv/terreno+venda+vila-santa-isabel+cap%C3%A3o-bonito+sp+/codigo-4">https://almircorretordeimoveis.com.br/cadastro-ilmv/terreno+venda+vila-santa-isabel+cap%C3%A3o-bonito+sp+/codigo-4</a>				
Área Priv./Constr.:	0,00	CUB:	-	Valor /m²:	R\$ 150,00
Área do Terreno:	600,00	Depreciação:	-	Fator Topografia:	1,00
Área Equivalente:	600,00	Classificação:	-	Fator Testada:	1,00
Preço Anunciado:	R\$ 90.000,00	Tipologia:	Terreno	Fator Oferta:	0,90
Oferta/ Transação:	Oferta			Valor Homogeneizado /m²:	
Topografia:	Plano			R\$ 135,00	
Testada:	12,00 m			Data:	05/09/2024
					
AMOSTRA 04					
Endereço:	Rua Semei Sato				
Bairro:	Santa Isabel	Município:	Capão Bonito - SP		
Informante:	Bem Morar Imóveis - João Matarazzo Sobrinho Corretor de Imóveis CRECI 43.112-F (15)99711-9894				
Link Anuncio:	<a href="https://www.bemmorarimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-vila-santa-isabel-capao-bonito-0-quartos-1530375">https://www.bemmorarimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-vila-santa-isabel-capao-bonito-0-quartos-1530375</a>				
Área Priv./Constr.:	0,00	CUB:	-	Valor /m²:	R\$ 194,44
Área do Terreno:	360,00	Depreciação:	-	Fator Topografia:	1,00
Área Equivalente:	360,00	Classificação:	-	Fator Testada:	1,00
Preço Anunciado:	R\$ 70.000,00	Tipologia:	Terreno	Fator Oferta:	0,90
Oferta/ Transação:	Oferta			Valor Homogeneizado /m²:	
Topografia:	Plano			R\$ 175,00	
Testada:	12,00 m			Data:	05/09/2024
					
AMOSTRA 05					
Endereço:	Vila Santa Isabel				
Bairro:	Santa Isabel	Município:	Capão Bonito - SP		
Informante:	Marcio Mariano Empreendimentos Imobiliários CRECI-SP 32.975-J (15)3542 3780 - 99732 5626				
Link Anuncio:	<a href="https://www.marciomariano.com.br/lotes-inteiros-no-jardim-santa-isabel-198.html">https://www.marciomariano.com.br/lotes-inteiros-no-jardim-santa-isabel-198.html</a>				
Área Priv./Constr.:	0,00	CUB:	-	Valor /m²:	R\$ 183,33
Área do Terreno:	360,00	Depreciação:	-	Fator Topografia:	1,00
Área Equivalente:	360,00	Classificação:	-	Fator Testada:	1,00
Preço Anunciado:	R\$ 66.000,00	Tipologia:	Terreno	Fator Oferta:	0,90
Oferta/ Transação:	Oferta			Valor Homogeneizado /m²:	
Topografia:	Plano			R\$ 165,00	
Testada:	12,00 m			Data:	05/09/2024
					

## X- AVALIAÇÃO E VALOR DO MERCADO

A pesquisa retornou valores de ofertas de mercado atualmente vigentes na mesma região geoeconômica do Imóvel em Avaliação, que denominamos de Elementos Amostrais.

Conforme determina a NBR nº 14.653/2 da ABNT, para proceder com a adequada Homogeneização dos Elementos Comparativos identificados na pesquisa de dados de mercado, o Quadro de Resumo a seguir apresenta e individualiza estes elementos listados de

(1 a 5), que serão devidamente homogêneas através dos métodos apropriados.

Sendo assim, os valores e condições descritos neste quadro foram as referências em torno do qual os cálculos de avaliação serão realizados:

ELEMENTOS AMOSTRAIS	VALOR GLOBAL	ÁREA	VALOR POR M <sup>2</sup>
AMOSTRA 01	R\$ 75.000,00	400,00	R\$ 168,75
AMOSTRA 02	R\$ 80.000,00	360,00	R\$ 200,00
AMOSTRA 03	R\$ 90.000,00	600,00	R\$ 135,00
AMOSTRA 04	R\$ 70.000,00	360,00	R\$ 175,00
AMOSTRA 05	R\$ 66.000,00	360,00	R\$ 165,00
<b>Valor médio R\$ / m<sup>2</sup></b>			<b>R\$ 168,75</b>
<b>Limite Superior (+30,00%)</b>			<b>R\$ 219,38</b>
<b>Limite Inferior (-30,00%)</b>			<b>R\$ 118,21</b>

Nenhum dos Elementos Autilizados encontram-se fora do Limite Superior +30% e Limite Inferior -30%, possuindo portanto os valores por metro quadrado dentro dos limites obtidos pela média saneada.

Diante dos Valores obtidos dentre a média dos Elementos temos que o valor do Metro Quadrado do Terreno para Região Geoeconômica do Imóvel Avaliando é de **R\$ 168,75 (Cento e Sessenta e Oito Reais e Setenta e Cinco Centavos)**.

**Do Terreno:** Com a pesquisa imobiliária realizada na região de interesse, obteve-se a amostras constituída de cinco de 5 elementos em oferta no mercado imobiliário, número suficiente para atender a normatização da engenharia de avaliações.

Dessa forma, foi encontrada a média do valor do m<sup>2</sup> do terreno, de **R\$ 168,75 (Cento e Sessenta e Oito Reais e Setenta e Cinco Centavos)**. ficando, portanto, o valor calculado para o terreno do imóvel (Vt), da seguinte forma:

<b>Área do Terreno (at):</b>	<b>408,00 m2</b>
<b>Valor Unitário (vu):</b>	<b>R\$ 168,75</b>
<b><math>Vt = At \times Vu</math></b>	
<b>Vt =</b>	<b>R\$ 68.850.00</b>

**Das benfeitorias:** Não Possui

## XI. CONCLUSÃO TÉCNICA

A avaliação vem através do presente apurar valor de mercado do imóvel situado à Rua Chieko Tamura, S/nº, Jardim Santa Isabel, Capão Bonito – SP, CEP 18.306-060.

O trabalho baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653-2, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia.

O desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios compreendeu a vistoria “in loco” para constatação da característica da área avaliada, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária da região de interesse e elaboração da avaliação.

Portanto, o valor de mercado para o imóvel (terreno e benfeitorias), em números redondos, perfaz o total de **R\$ 69.000,00** (Sessenta e Nove Mil Reais), para Setembro/2024, nesta praça de Capão Bonito/SP, visto que o entendimento das normas para arredondamento não ultrapasse o percentual de +1,00% ou -1,00%.

## **XII. ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a tratar, agradece pela confiança depositada em poder contribuir para o deslinde do feito, encerra-se a presente avaliação, composta por 14 páginas, permanecendo à disposição de Vossa Excelência e das partes para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Capão Bonito (SP), 10 de setembro de 2024.

**GIRLENE C. DE OLIVEIRA**  
Eng. Civil – Perita Judicial

**ANEXOS**

**Prefeitura Municipal de Capão Bonito**  
**DEPARTAMENTO DE FINANÇAS**  
**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**  
**FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL**

<b>Registro Cadastral</b>						
Nº DO CADASTRO 15978	INSCRIÇÃO CADASTRAL 01.08.033.0150.001	ZONA ZONA UNICA	BAIRRO JARDIM SANTA ISABEL	DATA CADASTRO 01/01/2009	DATA ALTERAÇÃO 10/06/2024	
TRECHO TRECHO 1	SETOR SETOR OITO	QUADRA 41	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE / /
<b>Proprietário</b>						
NOME CLAUDIO SCHUTT DO NASCIMENTO						
CPF/CNPJ 062.765.908-00	RG/IE	O.E. SP-SSP	TELEFONE RESIDENCIAL	TELEFONE COMERCIAL		
<b>Contribuinte(s)/Compromissário(s)</b>						
NOME CLAUDIO SCHUTT DO NASCIMENTO		TIPO PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ 062.765.908-00	RG/IE	O.E. SP-SSP	
<b>Localização da Unidade Imobiliária</b>						
LOGRADOURO RUA CHIEKO TAMURA	NUMERO SN	CASA	LOTEAMENTO 30	QUADRA 41	LOTE 10	
COMPLEMENTO RG- 14.442.358	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRICULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR 0013511
LOGRADOURO ESQUINA						CEP 18306-060
<b>Endereço de Entrega do Proprietário</b>						
ENDEREÇO PEDRO MARIANO FILHO 200			BAIRRO CENTRO			
CIDADE CAPAO BONITO SP	CEP 18300-140	ANDAR	APARTAMENTO	COMPLEMENTO		
<b>Outras Informações</b>						
ISENÇÃO SEM ISENCAO	ALÍQUOTA (%) 4,00	VALOR VENAL TOTAL 7.554,61	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO 0,00	TOTAL ÁREA EDIFICADA 0,00		
<b>Terreno</b>						
TESTADA PRINCIPAL 12	TESTADA DOIS	TESTADA P/ TAXAS 12	ÁREA TERRENO 408,00	FRAÇÃO IDEAL 1,00	VALOR M² TERRENO 13,91	VALOR VENAL TERRENO 7.554,61
<b>Características do Terreno</b>			<b>Serviços e Equipamentos</b>			
SITUAÇÃO	UMA FRENTE	COLETA DE LIXO				
PERFIL	PLANO					
SOLO	FIRME					
OCUPAÇÃO	NAO EDIFICADO					
PATRIMONIO	PARTICULAR					
UTILIZAÇÃO	TERRENO VAGO					
MURO CALCADA	S/MURO - S/CALCADA					
LANCAMENTO	DISCRIMINADO					
CERCA MURO	DOIS					
OPCIONAL63	DOIS					
OPCIONAL64	UM					
<b>Tributos</b>						
EMOLUMENTOS			17,68			
IMPOSTOS			302,16			
TOTAL			319,84			

GIRLENE C. DE OLIVEIRA  
ENG. CIVIL, PERÍCIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

<b>MATRICULA N.º 7.972</b> P. 01	Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico <b>REGISTRO GERAL</b> LIVRO 2	CNM: 119669.2.0007972-38 MATRICULA N.º 7.972.      Ficha n.º 01 Capão Bonito, 10 de agosto de 1.984. Oficial: <i>[Assinatura]</i>
	Denominação:- Rua 12.- Localização:- Loteamento «JARDIM SANTA IZABEL». Distrito:- CAPÃO BONITO. -      Município:- CAPÃO BONITO. -	IMÓVEL:- Lote n.º 10, da quadra n.º 41, com área de quatrocentos e oito metros quadrados (408,00 m2) - - - - - com as medidas e confrontações seguintes:- «pela frente, mede doze (12) metros - - - - - ; nos fundos, com os lotes n.º 07 e 13, mede doze (12) metros - - - - - ; pelo lado direito, com o lote n.º 09, mede trinta e quatro (34) metros - - - - - ; pelo lado esquerdo, com o lote n.º 11, mede trinta e quatro (34) metros - - - - - ». PROPRIETÁRIA:- SANTA IZABEL IMÓVEIS LIMITADA, com sede nesta cidade, Rua Marechal Deodoro, n.º 145 - CSC - MF n.º 50.782.440/0001-16. TÍTULO AQUISITIVO:- M. 5.454 (R-01). O Oficial, <i>[Assinatura]</i>
REGISTRO DE IMÓVEIS Oficial: THYRSO FRANCISCO DE QUEIROZ ASSIS	R - 01 - M - 7.972 - Per escritura de venda e compra, de dezessete (17) de junho de mil novecentos e oitenta e seis (1.986), do 2º Cartório de Notas local, (L.º 190, fls. 169), a proprietária - SANTA IZABEL IMÓVEIS LTDA., CGC/MF. n.º 50.782.440/0001-16, com sede nesta cidade, transmitiu a - CLAUDIO SCHUTT DO NASCIMENTO, RG. n.º 14.442.358, CPF. n.º 062.765.908/00, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente nesta cidade, pelo preço de duzentos cruzados (CZ\$ 200,00), sem condições, o imóvel matriculado. (Valor Venal: CZ\$ 4.069,80).- Capão Bonito, 29 de julho de 1.986.- A escrevente autorizada, <i>[Assinatura]</i> Eloisa Ana de Lima Venturelli	
COMARCA DE CAPÃO BONITO Estado de São Paulo	Emols: CZ\$ 152,73.- (continua no verso)	

PARA FIM DE CONSULTA  
NÃO VALER COMO CERTIDÃO  
151

Realização disponibilizada em  
www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIRLENE CAROLINA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2024 às 19:53, sob o número WCPB24700387033 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002979-18.2004.8.26.0123 e código ICx6BGo6.