



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE VINHEDO – SP

PROCESSO Nº 0000229-25.2020.8.26.0659

Heitor de Freitas Araujo, Perito Judicial nomeado por V.Exa. para atuar no processo acima citado, vem, respeitosamente após haver procedido os estudos e diligências que se fizeram necessários, apresentar as justificativas dos pontos divergentes da perícia técnica apontados pelas partes.

Nestes termos,
Espera e pede deferimento.

Vinhedo, 24 de outubro de 2023





Sumário

1	Introdução	3
2	Manifestação do requerente Teodoro Comércios de Piscina LTDA	3
3	Manifestação do Condomínio Vinhas de Vista Alegre.	3
4	Metodologia.	4
4.1	Análise de mercado para o terreno do imóvel.	5
4.2	Análise de mercado para as Benfeitorias.	6
4.3	Valor estimado de mercado.	7
5	Conclusão.	7
6	Encerramento.	8





1 Introdução

Após a inclusão do laudo nas páginas 458 a 587, e a manifestação da parte autora registrada nas páginas 593 a 594, a qual não apresentou oposição a nenhum dos apontamentos do laudo, e da manifestação do Condomínio Vinhas de Vista Alegre nas páginas 596 à 504, um dos credores das dívidas do requerido, que questionou a inconsistência no valor estimado de mercado do imóvel, alegando que este não condiz com a realidade atual do mercado praticado no condomínio, requerendo, portanto, a revisão do valor pelo presente signatário.

2 Manifestação do requerente Teodoro Comércios de Piscina LTDA

Conforme mencionado na breve introdução deste documento, o requerido não apresentou divergências em relação à avaliação do imóvel, mas indicou uma empresa especializada em leilão para o referido imóvel. Portanto, não há observações adicionais a serem feitas em relação à manifestação do requerente.

3 Manifestação do Condomínio Vinhas de Vista Alegre.

Conforme apontado pelo credor Condomínio Vinhas de Vista Alegre, que se opõe ao valor estimado do imóvel, é importante ressaltar que a solicitação de considerar o valor do imóvel com base no valor de referência estimado não é aplicável neste caso. O valor de referência estimado se destina a imóveis em plenas condições de uso, sem qualquer dano ou depreciação. No entanto, após uma pesquisa realizada por este signatário, constatou-se que o valor estimado no laudo está significativamente abaixo do valor real do terreno conforme apontado pela parte. Isso se deve ao alto grau de desgaste do imóvel, que se encontra em estado de abandono, tornando a metodologia utilizada inicialmente do Método Comparativo Direto menos eficaz para sua avaliação.

É importante ressaltar que os dados coletados no laudo continuam válidos, mas a metodologia de avaliação será revista para adequar as amostras obtidas à considerável diferença no estado de conservação das propriedades. Além disso, serão utilizadas técnicas do método evolutivo, que avalia o terreno do imóvel





separadamente da área construída, a fim de obter uma estimativa mais precisa do valor do imóvel.

Por fim, esclarecendo que o valor de referência não é aplicável à atual condição do imóvel em questão, e considerando a inconsistência destacada e confirmada por este signatário, será conduzida uma nova análise de mercado utilizando uma metodologia mais apropriada para o caso em questão. Além disso, será apresentado um novo valor de mercado do imóvel, levando em conta separadamente os valores das benfeitorias de acordo com seu estado de conservação, conforme definido no laudo anterior, e o valor do terreno do imóvel, que desempenha um papel substancialmente mais significativo nesta avaliação. Todos os detalhes relativos à metodologia e dados relevantes do laudo serão apresentados em uma seção específica deste documento.

4 Metodologia.

Com o intuito de realizar uma análise de mercado que considere a separação dos valores do terreno e das benfeitorias. Os dados dos imóveis previamente coletados permanecerão válidos, porém agora estarão relacionados exclusivamente aos valores das benfeitorias do imóvel. O valor do terreno será estimado por meio de uma nova pesquisa de mercado, utilizando também o Método Comparativo de Dados. Após a obtenção dos valores de referência para cada uma das amostras de terreno e benfeitoria, será adotado o método evolutivo para a avaliação de cada um dos elementos, caracterizando assim o método evolutivo de avaliação. Este método se mostra mais apropriado neste caso, uma vez que as amostras obtidas para as benfeitorias apresentam discrepâncias significativas em relação ao estado de conservação do imóvel avaliado.





4.1 Análise de mercado para o terreno do imóvel.

Para a avaliação do terreno, foram coletadas quatro amostras de terrenos no mesmo condomínio, todas sujeitas às mesmas limitações de uso estabelecidas pelo plano diretor municipal, incluindo restrições de acesso às benfeitorias públicas no local. Para homogeneizar as amostras, adotamos os seguintes fatores de ajuste:

1. Fator de Oferta: Esse fator considera a quantidade de amostras semelhantes disponíveis no mercado.
2. Fator Topográfico: Avalia se o terreno está em auge ou declive, sendo que o declive implica em uma desvalorização do terreno.
3. Fator de Superfície: Leva em consideração o nível de ondulações do terreno.
4. Fator de Aproveitamento: Considera a área utilizável do terreno, levando em consideração alagamentos do imóvel, passagens de vielas, e outros fatores relevantes.

Esses fatores foram aplicados para garantir uma avaliação precisa e justa do terreno, levando em consideração as particularidades do imóvel em questão e as condições do mercado local. Após a definição de todos esses fatores, será calculado um fator de correção que será aplicado às amostras, tornando-as homogêneas e equivalentes ao imóvel em análise.

Abaixo, apresenta-se a tabela de resumo das amostras obtidas, com todas as informações detalhadas no Anexo 1 deste documento.

#	Valor Total	Área (m²)	Valor/m²	Fator de Correção	Valor corrigido.
1	R\$ 850,000.00	790.00	R\$ 1,075.95	0.7200	R\$ 1,494.37
2	R\$ 750,000.00	928.00	R\$ 808.19	0.7290	R\$ 1,108.63
3	R\$ 650,000.00	943.00	R\$ 689.29	0.9000	R\$ 765.88
4	R\$ 560,000.00	943.00	R\$ 593.85	0.5040	R\$ 1,178.27
Valor referência do m²:					R\$ 1,136.79





4.2 Análise de mercado para as Benfeitorias.

Para a análise de mercado na qual a avaliação das benfeitorias levará em consideração o seu estado de conservação bastante deteriorado, a mesma base de dados será utilizada, e será apresentada novamente no anexo 2 deste documento para fim de facilitação de leitura deste documento, porém, desta vez os valores serão ajustados de acordo com suas respectivas taxas de ocupação. A taxa de ocupação de um imóvel é a relação entre a área construída e a área do terreno. Assim, a avaliação será mais precisa, uma vez que, apesar do considerável estado de degradação, foi constatado que o imóvel ainda é passível de restauração. Portanto, o valor das benfeitorias será estimado com base na área construída, subtraindo-se o valor do terreno, os quais foram calculados na seção anterior.

Portanto, na tabela a seguir, é possível identificar o valor do metro quadrado (m^2) das benfeitorias do imóvel, separadamente também está apresentado o valor referente a parcela do terreno. Ao aplicar o valor de depreciação ao imóvel, incluindo suas benfeitorias, estima-se que o valor das benfeitorias, no atual estado de conservação em que se encontram, é de R\$1.136,79.

#	Valor Total (R\$)	Área Benfeitoria (m^2)	Área Terreno (m^2)	Taxa de Ocupação	Valor Corrigido Imóvel (R\$)	Valor do Terreno (R\$)	Valor Benfeitoria (R\$)	Valor Benfeitoria Unitário (R\$)
1	2.200.000,00	440,00	900	48,9%	2.314.770,28	1.023.109,15	1.291.661,13	2.935,59
2	2.350.000,00	369,02	800	46,1%	2.574.690,39	909.430,36	1.665.260,04	4.512,66
3	1.690.000,00	285,00	800	35,6%	2.113.759,76	909.430,36	1.204.329,41	4.225,72
4	2.360.000,00	446,00	1600	27,9%	2.691.231,00	1.818.860,71	872.370,29	1.955,99
5	2.690.000,00	550,00	870	63,2%	3.253.449,04	989.005,51	2.264.443,52	4.117,17
6	1.800.000,00	287,00	800	35,9%	1.928.577,73	909.430,36	1.019.147,37	3.551,04
					Valor referência do m^2 do terreno:	R\$ 1.136,79	Valor referência do m^2 Benfeitoria:	R\$ 3.549,69





4.3 Valor estimado de mercado.

Após a realização de ambas as pesquisas de mercado e a aplicação dos fatores de ponderação para as benfeitorias e o terreno de forma separada, torna-se possível estimar o valor de mercado do imóvel avaliado. Esse valor é obtido somando as duas parcelas, já considerando os fatores de ponderação determinados neste documento. Na tabela a seguir, são apresentados os valores de referência, os coeficientes de correção e o valor total do imóvel:

Área Benfeitoria	Valor referência Benfeitoria	Depreciação	Valor Estimado da Benfeitoria
382,40 m²	R\$ 3.549,69	0,1721	R\$ 233.608,79
Área Terreno	Valor referência Terreno	Depreciação	Valor Estimado da Benfeitoria
800,00 m²	R\$ 1.136,79	0,900	R\$ 818.488,80
Valor Benfeitoria	R\$ 233.608,79	Valor Terreno	R\$ 818.488,80
		Valor Total	R\$ 1.052.097,59

5 Conclusão.

Após o questionamento do credor Condomínio Vinhas de Vista Alegre, realizou-se uma revisão da metodologia de avaliação, evidenciando uma inconsistência no valor estimado, que se apresentava significativamente abaixo do valor do próprio terreno. Com o objetivo de alinhar a avaliação com a realidade de mercado, procedeu-se à correção na metodologia empregada, separando o valor de avaliação das benfeitorias e do terreno. Para a avaliação das benfeitorias, foram utilizados os mesmos dados previamente levantados no laudo apresentado, mas com a devida adequação do fator de ocupação do imóvel, a fim de que a avaliação se concentre exclusivamente nas benfeitorias realizadas no terreno.

Já neste documento, que complementa o laudo apresentado, foram utilizadas amostras exclusivas de terrenos em condições semelhantes ao avaliado, possibilitando a estimativa de seu valor de forma separada das benfeitorias.

Como resultado dessa revisão, o valor do imóvel foi corrigido para R\$ 1.052.097,59. Todos os detalhes dessa correção estão disponíveis integralmente no laudo apresentado e neste documento que o complementa.





6 Encerramento.

O signatário encerra o presente laudo constituído por:

- Manifestação do Perito (8 páginas)
- Amostras mercadológicas de terreno (5 páginas)
- Amostras mercadológicas de imóveis (7 páginas)

Vinhedo, 24 de outubro de 2023





Anexo 1

Amostras Mercadológicas

Processo: 0000229-25.2020.8.26.0659





Amostra 1

Terreno, 790 m², à venda por R\$ 850.000- Rua Jabiru (Vinhas da Vista Alegre) - Condomínio Vista Alegre - Café - Vinhedo/SP

R\$ 850.000

TE2067-DDV

Sobre o imóvel

790 m²
Área total

Terreno à venda, 790 m² por R\$ 850.000 - Condomínio Vista Alegre - Café - Vinhedo/SP

Terreno com leve declive, em rua tranquila do condomínio Vista Alegre Café

Venda R\$ 850.000 R\$ 1075,95/m²
Condomínio R\$ 500,00 R\$ 343,33/m²

Agendar visita
Quero mais informações

Anunciante	Dd Prime Imóveis	
Código do Imóvel	TE2067	
Contato	(19) 99428-6944	
Link de acesso	https://www.ddprimeimoveis.com.br/imovel/terreno-de-790-m-condominio-vista-alegre-cafe-vinhedo/TE2067-DDV	
Fator oferta	0.9	
Fator Topografia	0.8	
Fator Superfície	1	
Fator aproveitamento	1	
Fator de correção	0.72	
Valor	R\$	850,000.00
Área	790	
Valor Unitário	R\$ 1075.95/m²	
Valor Homogeneizado	R\$ 1494.37/m²	





Amostra 2

Anunciante	Imobiliária Nova Era
Código do Imóvel	TE1531
Contato	(19) 98135-4156
Link de acesso	https://www.imoveisnovaera.com.br/imovel/terreno-de-928-m-condominio-vista-alegre-cafe-vinhedo/TE1531-NOG
Fator oferta	0.9
Fator Topografia	0.9
Fator Superfície	0.9
Fator aproveitamento	1
Fator de correção	0.729
Valor	R\$ 750,000.00
Área	928
Valor Unitário	R\$ 808.19/m²
Valor Homogeneizado	R\$ 1108.63/m²





Amostra 3

methodo
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Terreno à venda, 943 m² por R\$ 650.000,00 - Vista Alegre - Vinhedo/SP

R\$ 650.000

943 m²

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Vinhedo > Vista Alegre > Terreno à venda, 943 m² por R\$ 650.000,00 - Vista Alegre - Vinhedo/SP

TE1714-METL

Sobre o imóvel

943 m²
Área total

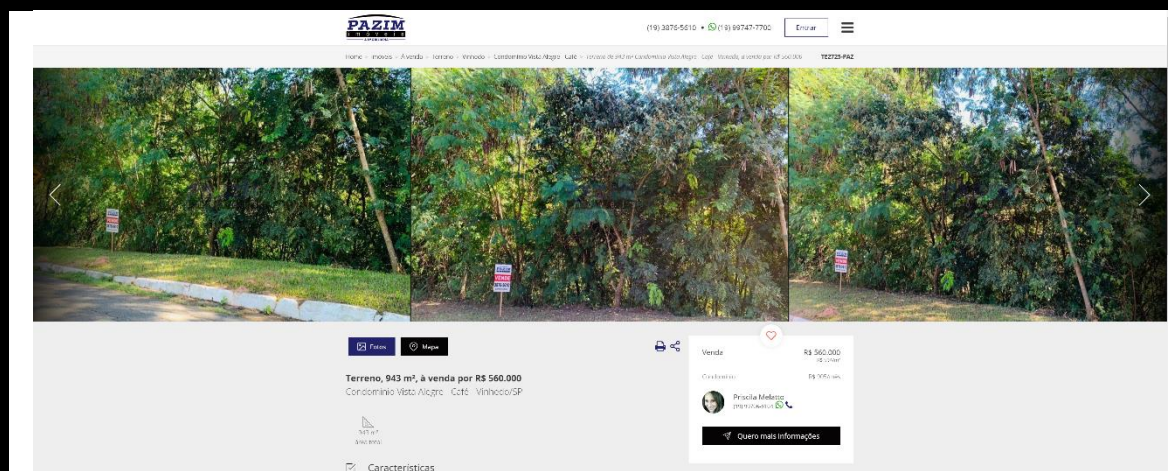
Venda	R\$ 650.000
Condomínio	R\$ 689/m²
IPTU	R\$ 2.765/m²

Anunciante	Methodo Imóveis
Código do Imóvel	TE1714
Contato	
Link de acesso	https://www.methodoimoveis.com.br/imovel/terreno-de-943-m-vista-alegre-vinhedo/TE1714-METL
Fator oferta	0.9
Fator Topografia	1
Fator Superfície	1
Fator aproveitamento	1
Fator de correção	0.9
Valor	R\$ 650,000.00
Área	943
Valor Unitário	R\$ 689.29/m²
Valor Homogeneizado	R\$ 765.88/m²





Amostra 4



Anunciante	Pazim Imóveis	
Código do Imóvel	TE2725	
Contato	Patrícia (19) 99706-6104	
Link de acesso	https://www.pazim.com.br/imovel/terreno-de-943-m-condominio-vista-alegre-cafe-vinhedo/TE2725-PAZ	
Fator oferta	0.9	
Fator Topografia	0.8	
Fator Superfície	0.7	
Fator aproveitamento	1	
Fator de correção	0.504	
Valor	R\$	560,000.00
Área	943	
Valor Unitário	R\$ 593.85/m²	
Valor Homogeneizado	R\$ 1178.27/m²	





Anexo 2

Amostras Mercadológicas

Processo: 0000229-25.2020.8.26.0659





Amostra 1

Home Imóveis Serviços Institucional Contato

CASA EM CONDOMINIO para Venda VINHAS VISTA ALEGRE, VINHEDO 440,00 construída, 900,00 total R\$ 2.200.000,00

VINHAS VISTA ALEGRE - VINHEDO/SP

Venda
R\$ 2.200.000,00

[Simule seu financiamento](#)

- 3 dormitórios
- sendo 3 suítes
- 5 banheiros
- 5 vagas
- 900,00 m² total
- 440,00 m² construída

[Compartilhe esse imóvel](#)

[Fotos](#) [Adicionar aos favoritos](#) [Imprimir ficha](#) [Dados do corretor](#) [Agendar Visita](#)

Gostou do imóvel?
Fale conosco

Nome:

E-mail:

Telefone:

Celular:

Mensagem:

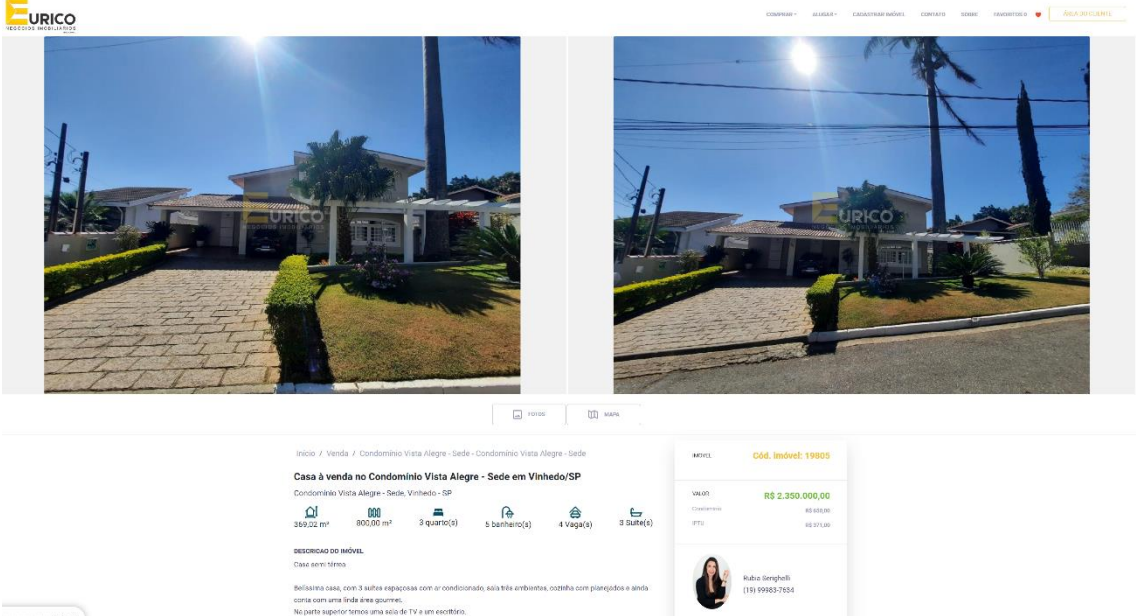
[Enviar](#)

Anunciante	Green Consultoria Imobiliária
Código do Imóvel	CC00114
Contato	Eugenia (11) 98397-8009
Link de acesso	https://greencim.com.br/comprar/sp/vinhedo/vinhas-vista-alegre/casa-em-condominio/4552162
Padrão do Imóvel	Superior
Estado de Conservação	B - Entre Nova e Regular
Depreciação (Ec)	0.32
Idade Referência	70
Idade Aparente	6
Área	440.00
Valor	R\$ 2,200,000.00
Valor Unitário	R\$ 5,000.00
Coeficiente Ross-Heideck	0.9504
Valor Referência	R\$ 5,260.84





Amostra 2

	
Anunciante	Eurico Imobiliária
Código do Imóvel	19805
Contato	Rubia (19) 99983-7634
Link de acesso	https://www.euricoimobiliaria.com.br/imovel/casa-a-venda-no-condominio-vista-alegre-sede-em-vinhedo-sp/19805
Padrão do Imóvel	Superior
Estado de Conservação	C - Regular
Depreciação (Ec)	2.52
Idade Referência	70
Idade Aparente	8
Área	369.02
Valor	R\$ 2,350,000.00
Valor Unitário	R\$ 6,368.22
Coeficiente Ross-Heideck	0.9127
Valor Referência	R\$ 6,977.10





Amostra 3

The screenshot shows a real estate listing on the ILEG website. The main image is a large swimming pool with a blue tiled interior. To the right of the pool are three smaller images: a view of the house, a view of the pool area, and a view of the house's exterior. Below the main image, there is a section titled 'Sobre o imóvel' (About the property) with details: 285 m² area, 3 bedrooms, 4 bathrooms, and 4 living areas. The price is listed as R\$ 1.690.000. There is a button 'Ver mais fotos' (View more photos) and a button 'Agendar visita' (Schedule visit).

Anunciante	Ilegi Negócios Imobiliários	
Código do Imóvel	CA1197	
Contato	Carlos (19) 98935-1023	
Link de acesso	https://www.ilegi.com.br/imovel/casa-de-285-m-com-3-quartos-condominio-vista-alegre-sede-vinhedo/CA1197-ILEG	
Padrão do Imóvel	Superior	
Estado de Conservação	D - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	
Depreciação (Ec)	8.09	
Idade Referência	70	
Idade Aparente	15	
Área	285.00	
Valor	R\$	1,690,000.00
Valor Unitário	R\$	5,929.82
Coeficiente Ross-Heideck	0.7995	
Valor Referência	R\$	7,416.70





Amostra 4

ILEGI
Casa com 4 quartos, 446 m², à venda por R\$ 2.360.000 - Condomínio Vista Alegre - Sede - Vinhedo/SP

R\$ 2.360.000

446 m² 4 Quartos 6 Banheiros 4 Vagas

Home > Imóveis > À venda > Casa > Vinhedo > Condomínio Vista Alegre - Sede > Casa de 446 m² Condomínio Vista Alegre - Sede - Vinhedo à venda por R\$ 2.360.000

CA1517-ILEG

Sobre o imóvel

446 m² Área construída 1.000 m² Área do terreno 4 Quartos 4 Suítes 6 Banheiros 4 Vagas

Venda R\$ 2.360.000 R\$ 20/m²

Condomínio R\$ 1.702/m² 970 J 88.493/m²

Agendar visita

Anunciante	Ilegi Negócios Imobiliários
Código do Imóvel	CA1517
Contato	Adriana (19) 97104-6105
Link de acesso	https://www.ilegi.com.br/imovel/casa-de-446-m-com-4-quartos-condominio-vista-alegre-sede-vinhedo/CA1517-ILEG
Padrão do Imóvel	Superior
Estado de Conservação	C - Regular
Depreciação (Ec)	2.52
Idade Referência	70
Idade Aparente	12
Área	446.00
Valor	R\$ 2,360,000.00
Valor Unitário	R\$ 5,291.48
Coeficiente Ross-Heideck	0.8769
Valor Referência	R\$ 6,034.15





Amostra 5

Casa com 4 dormitórios à venda, 550 m² por R\$ 2.690.000,00 - Condomínio Vista Alegre - Sede - Vinhedo/SP

R\$ 2.690.000

550 m² · 4 Quartos · 6 Banheiros · 6 Vagas

CA1225-NOG

Sobre o imóvel

550 m²
Área construída

870 m²
Área do terreno

4 Quartos · 2 Suítes · 6 Banheiros · 6 Vagas

Casa com 550 m² à venda por R\$ 2.690.000 no Condomínio Vista Alegre - Sede - Vinhedo/SP. CA1225. Sobrado muito bem localizado, próximo ao lago, são 04 quartos sendo 02 suítes, área de lazer com espaço gourmet, piscina e sauna. A Imobiliária Nova Era possui os melhores imóveis em condomínio em Vinhedo e região. Agende sua visita e confira!

Características

Água
Aquecimento solar
Área de serviço

Água
Ar condicionado
Armário área de serviço

Venda

R\$ 2.690.000
R\$ 4.890/m²

Condomínio: R\$ 700/mês
IPTU: R\$ 250/mês

Quero visitar
Fazer uma proposta
Quero mais informações

Arlan Passarelli
CRM 66.432
Fones: (19) 3876-0255

Anunciante	Imobiliária Nova Era
Código do Imóvel	CA1225
Contato	Arlan (19) 3876-0255
Link de acesso	https://www.imoveisnovaera.com.br/imovel/casa-de-550-m-com-4-quartos-condominio-vista-alegre-sede-vinhedo/CA1225-NOG
Padrão do Imóvel	Superior
Estado de Conservação	D - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples
Depreciação (Ec)	8.09
Idade Referência	70
Idade Aparente	12
Área	550.00
Valor	R\$ 2,690,000.00
Valor Unitário	R\$ 4,890.91
Coeficiente Ross-Heideck	0.8268
Valor Referência	R\$ 5,915.36





Amostra 6

Passarelli

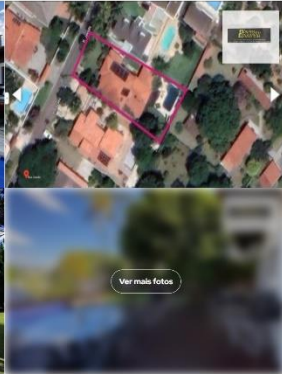
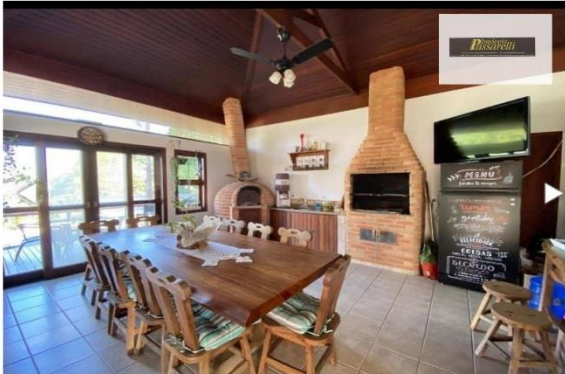
Casa com 3 dormitórios à venda, 286 m² por R\$ 1.800.000,00 - Condomínio Vista Alegre - Sede - Vinhedo/SP

RS 1.800.000

287 m² 3 Quartos 4 Banheiros 4 Vagas

Home > Imóveis > À venda > Casa > Vinhedo > Condomínio Vista Alegre - Sede > ...

CA2763-PAY



Sobre o imóvel

287 m² Área construída 800 m² Área do terreno 3 Quartos 1 Suite 4 Banheiros 4 Vagas

Ver mais fotos

Venda R\$ 1.800.000 R\$ 6.281/m²

Condomínio R\$ 800/mês IPTU R\$ 345/mês

Agendar visita

Anunciante	Imóveis Passarelli	
Código do Imóvel	CA2763	
Contato	Queila (19) 98225-8666	
Link de acesso	https://www.passarelli-imoveis.com.br/imovel/casa-de-287-m-com-3-quartos-condominio-vista-alegre-sede-vinhedo/CA2763-PAY	
Padrão do Imóvel	Superior	
Estado de Conservação	B - Entre Nova e Regular	
Depreciação (Ec)	0.32	
Idade Referência	70	
Idade Aparente	8	
Área	287.00	
Valor	R\$	1,800,000.00
Valor Unitário	R\$	6,271.78
Coeficiente Ross-Heideck	0.9333	
Valor Referência	R\$	6,719.78

