

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 14° VARA –
FÓRUM JOÃO MENDES JÚNIOR

PROCESSO Nº.: **0127428-83.2005.8.26.0100**
ASSUNTO: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – ESPÉCIES DE CONTRATOS**
REQUERENTE: **ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C LTDA**
REQUERIDO: **WALDIR NOGUEIRA PRADO**

Luís Renato Vespero Britto Garcia, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, nomeado pelo **EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN** nos autos acima descritos, **APRESENTO** Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano.

Termos que, pede deferimento.

São Paulo, 17 de setembro de 2.025

LUÍS RENATO VESPERO BRITTO GARCIA
Perito Judicial Avaliador de Imóveis

CRECI-SP 77.071-F

CNAI 41.373

(assinado digitalmente)

Luís Renato Vespero Britto Garcia
Perito em Avaliações Imobiliárias

LAUDO TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:	Imóvel situado no lote nº 06 da quadra 78, do loteamento Jardim Acapulco II, cidade de Guarujá, S.P.
Finalidade do Parecer:	Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano.
Interessado:	Administradora Jardim Acapulco S/C LTDA
Luís Renato Vespero Britto Garcia Corretor de Imóveis CRECI nº 77071 – 2ª Região / CNAI 41.373 Rua Professor Romeu Pellegrini, 96, São Paulo, SP E-mail: peritojudicial.renatogarcia@gmail.com	
São Paulo, 17 de setembro de 2.025	



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

SUMÁRIO

* Identificação do solicitante	Pág 2
* Finalidade da avaliação	Pág 4
* Identificação do imóvel avaliando	Pág 5
* Vistoria	Pág 5
* Contexto Urbano	Pág 8
* Análise mercadológica	Pág 9
* Metodologia utilizada	Pág 9
* Pesquisa de mercado	Pág 10
* Cálculos valores terreno imóvel avaliando	Pág 14
* Cálculos área construída	Pág 15
* Cálculo fator depreciativo	Pág 15
* Determinação valor de mercado	Pág 17
* Gráfico mercadológico	Pág 18
* Conclusão	Pág 19
* Descrição e imagens do Imóvel avaliando	Pág 20
* Mapas da região	Pág 68
* Descrição e imagens dos Imóveis comparandos	Pág 73
* IPTU	Pág 91
* Currículo Avaliador	Pág 93

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Processo: 0127428-83.2005.8.26.0100

Ação: Procedimento Comum Cível – Espécies de Contratos

Fórum: 14º Vara Cível – Fórum João Mendes Júnior

Autor: Administradora Jardim Acapulco S/C Ltda.

Réu: Waldir Nogueira Prado

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN

Luís Renato Vespero Britto Garcia, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região sob o nº 77.071, inscrito no CNAI sob nº 41.373, domiciliado à Rua Professor Romeu Pellegrini, 96, São Paulo, SP, na qualidade de Perito Avaliador de Imóveis designado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente Laudo é Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano, para instrução do processo em referência.

Este Laudo está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano e regulamentam a sua forma de elaboração.

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é um sobrado residencial, em condomínio fechado denominado Jardim Acapulco II, na praia de Pernambuco, no município de Guarujá, objeto da matrícula nº 60.895 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá e tem sua descrição:

“IMÓVEL: Lote nº 06 da quadra 78, do loteamento Jardim Acapulco II, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 14,60 metros de frente para a Rua 47, por 35,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área total de 511,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito, de quem da referida rua olha para o terreno, com o lote nº 07, pelo lado esquerdo, com o lote nº 05 e nos fundos com o lote nº 13; estando o referido imóvel sujeito as condições restritivas impostas pelas loteadoras por ocasião do registro do loteamento.”

Contribuinte: 3-1084-006-000

Conforme consta no IPTU, o endereço do imóvel cadastrado na prefeitura é Rua Luiz Peluzo, nº 30.

Valor anual IPTU: R\$ 8.861,26 (ver anexo 4)

Valor da taxa condominial: ≈ R\$ 1.300,00

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 05/09/2025, sexta-feira as 14 horas. Acompanharam a Diligência o Oficial de Justiça designado para cumprimento do mandado nº 100.2025/066682-0 Sr. Abimael Veríssimo de Souza Filho - matrícula 303.764, a Advogada que representa o requerente no processo Dra. Tabata Prando Carpanezi – OAB nº 425.785, a Advogada da administradora do condomínio Dra. Larissa da Silva Siqueira - OAB nº 485.410 e o chaveiro contratado pelo requerente para abrir o imóvel Sr. Carlos Henrique Rodrigues Barbosa.

Os advogados do requerido foram convidados no processo a acompanharem a diligência, mas não compareceram.

O acesso ao imóvel avaliando se faz pelo número 30 da rua Luiz Peluzo, de frente para a rua Sessenta e um.

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

O imóvel avaliando trata-se de um sobrado residencial pertencente ao condomínio fechado Jardim Acapulco, na praia de Pernambuco.

O imóvel é composto por seu terreno e casa isolada de todos os lados, sendo:

Térreo área externa:

Vagas de garagem para aproximadamente quatro veículos médios.

Entrada para área externa frontal com porta de ferro enferrujada.

Área gramada com piscina e jardim.

Varanda gourmet com porta balcão de vidro para acesso da parte interna e com piso em ardósia com desgaste de uso e do tempo, pia em granito, churrasqueira e forno de pizza.

Dispensa com piso em ardósia com desgaste de uso, paredes na cor areia com desgaste de uso e marcas de umidade.

Banheiro que atende a área externa com piso frio com desgaste de uso, paredes com azulejo até o teto com desgaste de uso, chuveiro sem box.

Espaço para sauna (não foi possível verificar seu funcionamento) com piso frio com desgaste de uso e paredes com azulejo até o teto com desgaste de uso.

Corredor lateral que sai da área da piscina com piso em ardósia com desgaste de uso e do tempo, parede na cor areia com marcas de umidade.

Fundos com quintal gramado, com algumas arvores e bananeiras.

Entrada lateral com porta de ferro enferrujada, piso em ardósia com desgaste de uso e do tempo e paredes com marcas de umidade.

Todos os ambientes com portas em madeira (exceto portas de entrada da parte externa e varanda).

Térreo área interna:

Sala para quatro ambientes, com um ambiente em desnível, ambos com piso em ardósia com desgaste de uso e paredes na cor areia com desgaste de uso.

Lavabo com piso em ardósia com desgaste de uso, paredes na cor areia com desgaste de uso e marcas de umidade, pia em mármore com cuba de cerâmica e ganinete em madeira, porta em madeira.

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Cozinha com piso frio, armários planejados, paredes com azulejo até o teto, pia em granito com duas cubas de alumínio e porta em madeira para área de serviço.

Área de serviço com piso em ardósia com desgaste de uso, paredes na cor areia com desgaste de uso e marcas de umidade.

Quarto de serviço com piso em ardósia com desgaste de uso, paredes na cor areia com desgaste de uso e marcas de umidade, porta em madeira.

Banheiro de serviço com piso frio com desgaste de uso, paredes na cor areia com desgaste de uso e marcas de umidade, não tem porta e batente (pelas marcas, aparentemente apodreceram devido ao tempo e cupim).

Um dormitório tipo suíte com piso em ardósia com desgaste de uso, paredes na cor areia com desgaste de uso e marcas de umidade, porta em madeira.

Dormitório padrão com em ardósia com desgaste de uso, paredes na cor areia com desgaste de uso e marcas de umidade, porta em madeira.

Banheiro social com piso frio com desgaste de uso, paredes com azulejo até o teto com desgaste de uso, gabinete de pia com avarias (porta quebrada e desgastado do uso) com cuba em cerâmica que está solta da pia, porta em madeira.

Piso superior:

Suíte master com piso em carpete de madeira com desgaste de uso e marcas de umidade, paredes na cor areia com desgaste de uso e marcas de umidade, banheiro com piso em granito, paredes granito ½ barra, pia em granito e box de vidro.

Segunda suíte com piso em ardósia com desgaste de uso, paredes na cor areia com desgaste de uso e marcas de umidade, banheiro com piso frio, paredes azulejo ½ barra, pia em mármore e box de vidro.

Terceira suíte com piso em ardósia com desgaste de uso, paredes na cor areia com desgaste de uso e marcas de umidade, banheiro com piso frio com desgaste de uso, paredes azulejo até o teto, pia em granito, banheira e box de vidro.

Banheiro social com piso frio com desgaste de uso, paredes azulejo até o teto, mas faltando boa parte dos azulejos.

Escada de acesso ao piso superior com piso em ardósia com desgaste de uso, paredes na cor areia com desgaste de uso e marcas de umidade, corrimão em madeira.

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Com excessão da suíte master que não tem armários embutidos, o dormitório padrão e demais suítes possuem armários embutidos em madeira e estes estão desgastados do tempo, uso e com avarias.

Quase todos os ambientes estão com marcas de umidade, paredes descascando, janelas em madeira com avarias e rodapé da suíte master com avarias.

Todas as suítes e dormitório possuem condensadora de ar-condicionado (não foi possível verificar seu funcionamento).

Parte externa da casa deteriorada pelo tempo e falta de manutenção, com partes da ferragem da estrutura expostas ao tempo.

(ver fotos no anexo 1)

CONTEXTO URBANO

Imóvel em condomínio fechado de alto e altíssimo padrão, na praia de Pernanbuco, município de Guarujá, distante 1.900 m da orla da praia e 10,7 km do centro do município.

O condomínio Jardim Acapulco, considerado o maior condomínio fechado do Guarujá, tem 3.200.000 m² de área, 2.431 lotes demarcados, 1.560 residencias construídas e 600.000 m² de área verde preservada.

Possui clube privativo exclusivo, ambulatório com atendimento 24 horas, sistema de segurança e monitoramento completo 24 horas, zeladoria, manutenção e demais serviços que podem ser verificados no sitio digital www.jardimacapulco.com.br

História:

Em 1974, a Cidade Náutica assumiu um projeto no Guarujá de transformar 3,2 milhões de metros quadrados, na praia de Pernambuco, em uma área residencial com completa infraestrutura e qualidade de vida para seus proprietários e moradores, constituindo assim o Jardim Acapulco, um Loteamento com 2.473 lotes, mais de 1.500 residências construídas, 50 quilômetros de ruas e avenidas pavimentadas e uma área verde de 600 mil metros quadrados.

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Para atingir os objetivos propostos, a Administradora Jardim Acapulco foi idealizada para atender exclusivamente ao Loteamento. É composta por uma equipe que se dedica à gestão de todos os recursos e serviços necessários à conservação da infraestrutura, segurança, limpeza das áreas comuns, realização de obras de manutenção, acompanhamento das questões ambientais, relacionamento institucional e tantas outras atividades, dando total atendimento aos proprietários.

(fonte: www.jardimacapulco.com.br)

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A análise de mercado foi realizada no condomínio Jardim Acapulco II, que pertence o imóvel avaliando, terrenos a venda sem construção ou com construção que não agregue valor, para obtenção do valor por metro quadrado de terreno, além de consultas e entrevistas a corretores de imóveis que atuam no condomínio. Para cálculo do valor da construção, é adotado o CUB de agosto/2025, conforme descrito em Metodologia Utilizada.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Evolutivo**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo descartado o Método Comparativo Direto de Dados, por falta de amostras semelhantes para a utilização deste método (casa com grande fator depreciativo devido ao seu estado atual de conservação).

No método evolutivo, a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando resulta da soma do valor do terreno com o valor da área construída do imóvel a ser avaliado.

Para calcular o valor por metro quadrado do terreno, busca-se terrenos na região do imóvel avaliando, neste caso no Jardim Acapulco, que não tenham construção ou que a construção existente seja para demolição. Calcula-se o valor do metro quadrado na região dividindo o valor de oferta pelo tamanho do terreno, após, aplica-se as ponderações e homogeneizações normatizadas devidas. Com os cálculos devidos para atingir o valor por

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

metro quadrado médio de terreno da região, multiplica-se pela área total do terreno do imóvel avaliando conforme matrícula, obtendo o valor do terreno sem construção.

Para o cálculo do valor da construção do imóvel avaliando, será utilizado o Custo Unitário Básico – CUB, índice que reflete a variação dos custos da construtora, sendo obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários, calculado pelo Sindicato das Construtoras de São Paulo – SINDUSCON e Fundação Getúlio Vargas – FGV, multiplicando pela área construída do imóvel avaliando, conforme consta no IPTU.

Devido ao estado atual de conservação da construção, conforme descrito na Vistoria e apresentado nas fotos do anexo 1, é necessário realizar a depreciação do valor da construção. Para o feito, será utilizado fator depreciativo conforme o Método de Heidecke, tendo sua construção classificada como: necessitando de reparos importantes a sem valor.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de dez terrenos, no Jardim Acapulco II, de 500 m² a 550 m², a fim de obter o valor por metro quadrado da região, enumerados a seguir, cujas características encontram-se descritas no Anexo 3:

Número	Local	Área p. m ²	Valor R\$	Valor p/m ²	CUB p/m ²
1	Av. Kensei Tamayose	525	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.904,76	R\$ 475,09
2	R. Antonio Gomes Meneses	504	R\$ 900.000,00	R\$ 1.785,71	R\$ 427,58
3	R. Luiz Peluzo	525	R\$ 1.050.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 498,84
4	R. Sessenta e cinco	525	R\$ 980.000,00	R\$ 1.866,67	R\$ 465,59
5	Av. Romão Fidalgo S. Neto	525	R\$ 950.000,00	R\$ 1.809,52	R\$ 451,33
6	Av. Kensei Tamayose	542	R\$ 1.100.000,00	R\$ 2.029,52	R\$ 522,60
7	R. Domingos Antonio Braz	518	R\$ 1.100.000,00	R\$ 2.123,55	R\$ 522,60
8	R. Quarenta e oito	525	R\$ 950.000,00	R\$ 1.809,52	R\$ 451,33
9	R. Gen. Paulo C. Alves	525	R\$ 950.000,00	R\$ 1.809,52	R\$ 451,33
10	R. Nicolau Vitiello	525	R\$ 950.000,00	R\$ 1.809,52	R\$ 451,33

Preço tipo "Oferta"

Adotou-se o CUB do mês de agosto de 2025, no valor de R\$ 2.104,87.

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo “oferta”, normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo “oferta”:

Número	Local	Área p. m ²	Valor R\$	Valor p/m ²	CUB p/m ²
1*	Av. Kensei Tamayose	525	R\$ 900.000,00	R\$ 1.714,29	R\$ 427,58
2*	R. Antonio Gomes Meneses	504	R\$ 810.000,00	R\$ 1.607,14	R\$ 384,82
3*	R. Luiz Peluzo	525	R\$ 945.000,00	R\$ 1.800,00	R\$ 448,96
4*	R. Sessenta e cinco	525	R\$ 882.000,00	R\$ 1.680,00	R\$ 419,03
5*	Av. Romão Fidalgo S. Neto	525	R\$ 855.000,00	R\$ 1.628,57	R\$ 406,20
6*	Av. Kensei Tamayose	542	R\$ 990.000,00	R\$ 1.826,57	R\$ 470,34
7*	R. Domingos Antonio Braz	518	R\$ 990.000,00	R\$ 1.911,20	R\$ 470,34
8*	R. Quarenta e oito	525	R\$ 855.000,00	R\$ 1.628,57	R\$ 406,20
9*	R. Gen. Paulo C. Alves	525	R\$ 855.000,00	R\$ 1.628,57	R\$ 406,20
10*	R. Nicolau Vitielo	525	R\$ 855.000,00	R\$ 1.628,57	R\$ 406,20

* Preço ajustado (reduzido) pelo “Fator de Oferta” de 10%

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

Média Aritmética =	R\$ 17.053,48
	10

Média Aritmética =	R\$ 1.705,35 p/m² (0,81 CUBs de agosto/2025)
---------------------------	--

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 1.534,82 (média aritmética – 10%) e superiores à R\$ 1.875,89 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Número	Local	Área p. m ²	Valor R\$	Valor p/m ²	CUB p/m ²
1	Av. Kensei Tamayose	525	R\$ 900.000,00	R\$ 1.714,29	R\$ 427,58
2	R. Antonio Gomes Meneses	504	R\$ 810.000,00	R\$ 1.607,14	R\$ 384,82
3	R. Luiz Peluzo	525	R\$ 945.000,00	R\$ 1.800,00	R\$ 448,96
4	R. Sessenta e cinco	525	R\$ 882.000,00	R\$ 1.680,00	R\$ 419,03
5	Av. Romão Fidalgo S. Neto	525	R\$ 855.000,00	R\$ 1.628,57	R\$ 406,20
6	Av. Kensei Tamayose	542	R\$ 990.000,00	R\$ 1.826,57	R\$ 470,34
8	R. Quarenta e oito	525	R\$ 855.000,00	R\$ 1.628,57	R\$ 406,20
9	R. Gen. Paulo C. Alves	525	R\$ 855.000,00	R\$ 1.628,57	R\$ 406,20
10	R. Nicolau Vitielo	525	R\$ 855.000,00	R\$ 1.628,57	R\$ 406,20

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Média Ponderada =	Somatório dos valores pesquisados após ponderação
	Número de valores pesquisados após ponderação

Média Ponderada =	R\$ 15.142,28
	9

Média Ponderada =	R\$ 1.682,48 p/m² (0,80 CUBs de agosto/2025)
--------------------------	--

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível se equalizar matematicamente grandezas comparáveis. Com base em informações recebidas dos corretores de imóveis entrevistados para pesquisa de mercado que atuam no Jardim Acapulco, imóveis em avenida tem uma valorização diferente aos imóveis em rua, portanto, serão descartados os terrenos em avenidas, para manter a homogeneização da média ponderada.

Número	Local	Área p. m ²	Valor R\$	Valor p/m ²	CUB p/m ²
2	R. Antonio Gomes Meneses	504	R\$ 810.000,00	R\$ 1.607,14	R\$ 384,82
3	R. Luiz Peluzo	525	R\$ 945.000,00	R\$ 1.800,00	R\$ 448,96
4	R. Sessenta e cinco	525	R\$ 882.000,00	R\$ 1.680,00	R\$ 419,03
8	R. Quarenta e oito	525	R\$ 855.000,00	R\$ 1.628,57	R\$ 406,20
9	R. Gen. Paulo C. Alves	525	R\$ 855.000,00	R\$ 1.628,57	R\$ 406,20
10	R. Nicolau Vitiello	525	R\$ 855.000,00	R\$ 1.628,57	R\$ 406,20

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Média Homogeneizada =	Somatório dos valores pesquisados após ponderação e homogeneização
	Número de valores pesquisados após ponderação e homogeneização

Média Homogeneizada =	R\$ 9.972,85
	6

Média Homogeneizada =	R\$ 1.662,14 p/m² (0,79 CUBs de agosto/2025)
------------------------------	--

Logo:

Valor médio do m² = R\$ 1.662,14 (0,79 CUBs de agosto/2025)

Conclusão valor do terreno do imóvel avaliando:

511,00 m² de terreno x R\$ 1.662,14 p/m² = R\$ 849.353,54

Valor do Terreno R\$ 849.353,54 (oitocentos e quarenta e nove mil trezentos e cinquenta e três reais e cinquenta e quatro centavos)

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

CÁLCULO DA ÁREA CONSTRUÍDA COM FATOR DEPRECIATIVO

O valor do CUB de agosto de 2025 é de R\$ 2.104,87 (dois mil cento e quatro reais e oitenta e sete centavos) - <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

Para calcular o fator depreciativo, conforme dito no Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP, depreciação é a diminuição do valor econômico ou do preço de um bem, por alguma causa que lhe modificou o estado ou qualidade. Também pode ser entendida como a perda da plena aptidão da benfeitoria de servir ao fim a que se destina. No caso de imóvel, as depreciações das construções existentes ocasionam perda de interesse, de comodidade, de procura, e, portanto, de seu valor.

O imóvel avaliando, como já descrito, necessita de reparos importantes, conforme mostram as fotos do imóvel avaliando que estão no Anexo 1.

Será adotado o Método de Heidecke para a obtenção do fator depreciativo.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta no quadro abaixo, proveniente do estudo de Heidecke:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO(%)
A	Nova	0,00
B	Entre nova e regular	0,32
C	Regular	2,52
D	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
E	Necessitando de reparos simples	18,10
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20
G	Necessitando de reparos importantes	52,60
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
I	Sem valor	100,00

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

É importante notar que as características relativas aos estados de conservação acima reproduzidos devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao Perito, a ponderação das observações colhidas em vistoria, onde para isso, é feita uma média dos fatores de ponderação.

O estado atual do imóvel avaliando, como já dito e visto nas fotos do anexo 1, está em: Necessitando reparos importantes a edificação sem valor (H), estando entre: Necessitando de reparos importantes (G) e Sem valor (I).

$$\text{Média} = (52,60 + 100,00) / 2 = 76,30\%$$

Cálculo do valor da área construída

área construída conforme IPTU x valor do CUB de agosto/2025

$$240,37 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.104,87 = \text{R\$ } 505.947,60$$

Valor da área construída - percentual de depreciação = valor da área construída depreciada

$$\text{R\$ } 505.947,60 - 76,30\% = \text{R\$ } 119.909,58$$

Valor da área construída depreciada = R\$ 119.909,58 (cento e dezenove mil novecentos e nove reais e cinquenta e oito centavos)

Luís Renato Vespero Britto Garcia
Perito em Avaliações Imobiliárias

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

(valor do terreno + valor da área construída depreciada) = valor imóvel avaliando

R\$ 849.353,54 + R\$ 119.909,58 = R\$ 969.263,12

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando:

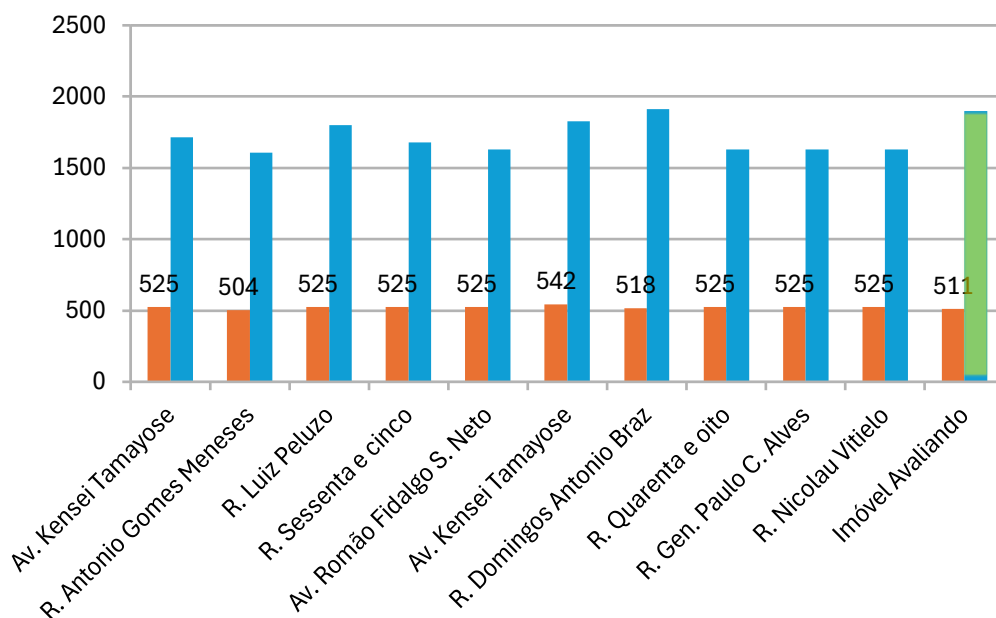
R\$ 969.263,12 (460,49 CUBs de agosto/2025)

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do método utilizado no presente Laudo, pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando. A coluna destacada, indica o valor do imóvel avaliando calculado e as demais colunas indicam os valores de cada uma das amostras ponderadas.



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de mercado, imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Evolutivo**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente, diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, cálculos de área construída utilizando o valor do CUB-SINDUSCON e utilização de fator depreciativo devido ao atual estado da construção existente, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica é de R\$ 969.263,12 (novecentos e sessenta e nove mil duzentos e sessenta e três reais e doze centavos) ou 460,49 CUBs de agosto/2.025**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 872.336,81 (oitocentos e setenta e dois mil trezentos e trinta e seis reais e oitenta e um centavos) e o máximo de R\$ 1.066.189,43 (um milhão e sessenta e seis mil cento e oitenta e nove reais e quarenta e três centavos).

São Paulo, 17 de setembro de 2.025.

Luís Renato Vespero Britto Garcia
Corretor de Imóveis
CRECI nº 77071 – 2ª Região
CNAI – 41.373

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Anexo 1

DESCRIÇÃO E IMAGENS:

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1– Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 – Matrícula: 60.895 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá

1.2 – Proprietário:

- Nome: Waldir Nogueira Prado
- Endereço: Rua Tocantins, nº 23, apto 71
- Bairro: Gonzaga
- Município: Santos
- UF: SP

** Informações obtidas na matrícula acima descrita.*

1.3 – Situação e localização:

- Tipo: Casa e seu respectivo terreno
- Idade: aproximadamente 58 anos conforme consta no IPTU
- Endereço: Rua Luiz Peluzo, nº 30, condomínio Jardim Acapulco
- Bairro: Praia de Pernambuco
- Município: Guarujá
- UF: SP

1.4 – Áreas:

511,00 m² de terreno e 240,37 m² de área construída

** Informações obtidas na matrícula acima descrita e IPTU*

2– Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, calçamento, comércios como farmácias, padarias e demais serviços.

3– Características da edificação: padrão construtivo médio/alto, em estado de conservação que podemos caracterizar como necessitando de reparos importantes a sem valor, situada no meio do terreno.

4– Peças, benfeitorias, e outras características atual do imóvel:

- Cinco dormitórios sendo quatro suítes
- Sala para quatro ambientes
- Dois banheiros sociais
- Lavabo
- Cozinha
- Área de serviço

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

- Quarto e banheiro de serviço
- Varanda com churrasqueira e forno de pizza
- Sauna
- Piscina
- Banheiro
- Quintal
- Quatro vagas de garagem

O imóvel avaliando está com piso em ardósia com desgaste de uso em quase todos os cômodos, piso frio na cozinha e banheiros, paredes na cor branca com desgaste de uso.

–Armários embutidos na cozinha

5– Fotografias do imóvel avaliando:

Fachada



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Parte interna

Sala



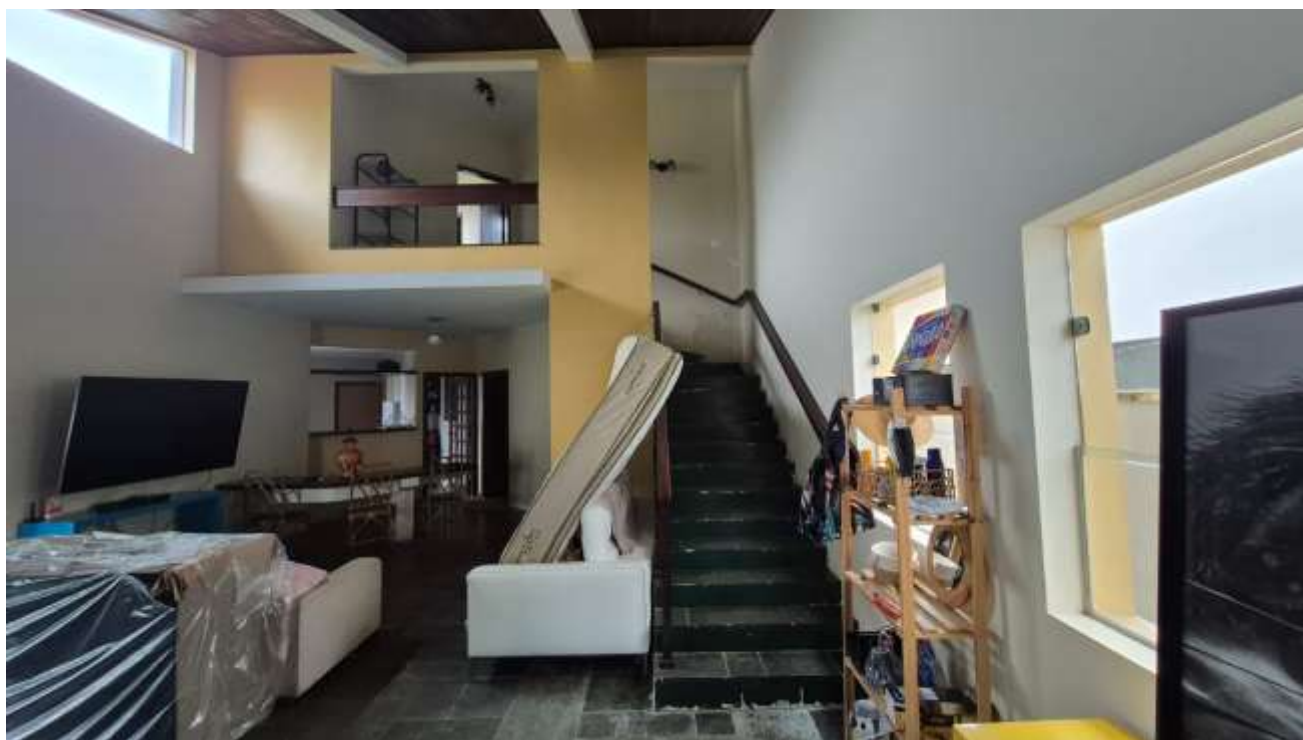
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Lavabo



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Cozinha



Luís Renato Vespero Britto Garcia

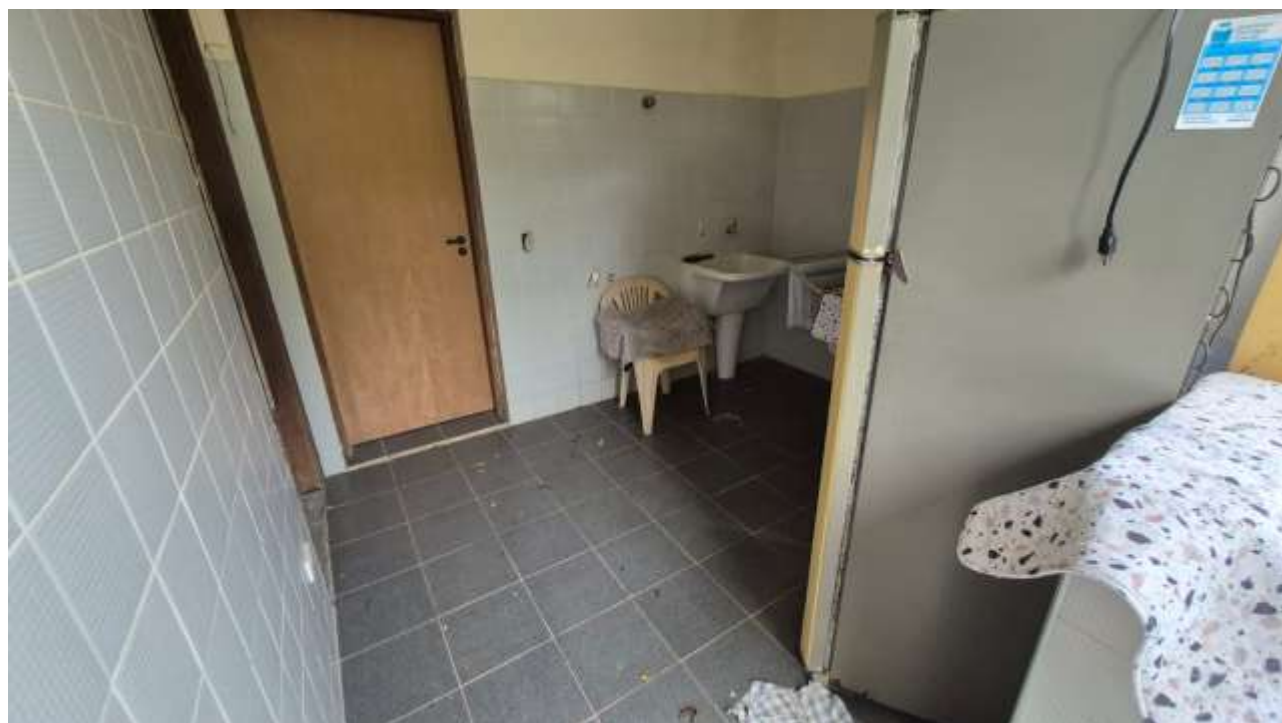
Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Área de serviço



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

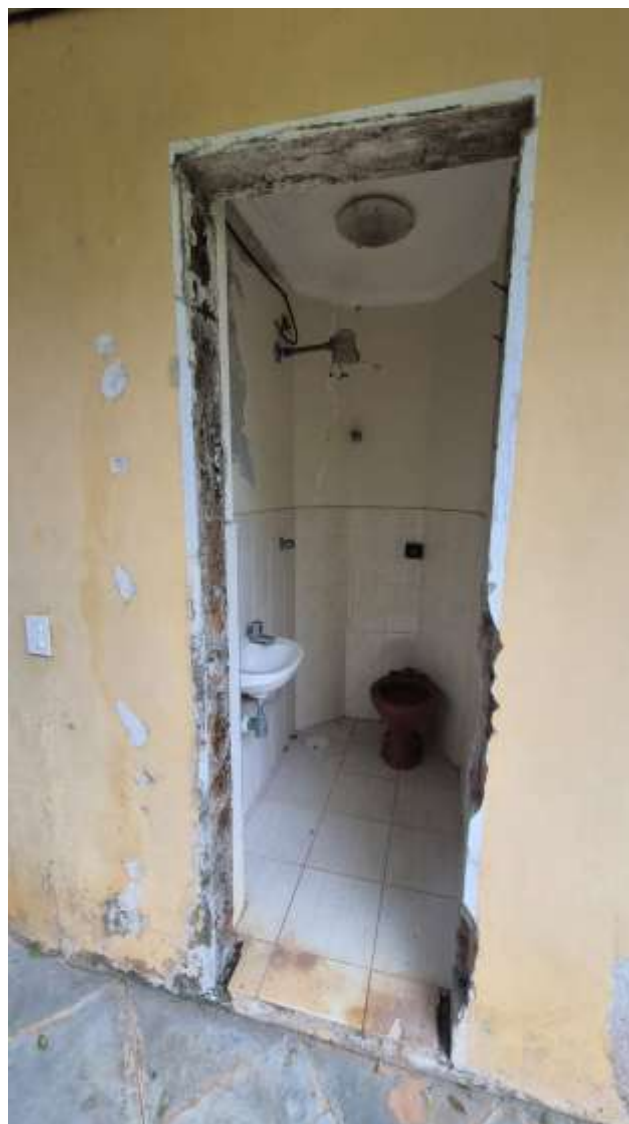
Quarto de serviço



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Banheiro de serviço



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Suíte piso inferior



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Banheiro suíte piso inferior



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Dormitório piso inferior



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Banheiro Social piso inferior



Corredor dormitórios piso inferior



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Escada de acesso ao piso superior



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Piso superior – saleta íntima



Banheiro social piso superior



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Primeira suíte



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Banheiro primeira suíte



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Segunda suíte



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Banheiro segunda suíte



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Suíte master



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Banheiro suíte master



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Parte externa Varanda gourmet



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



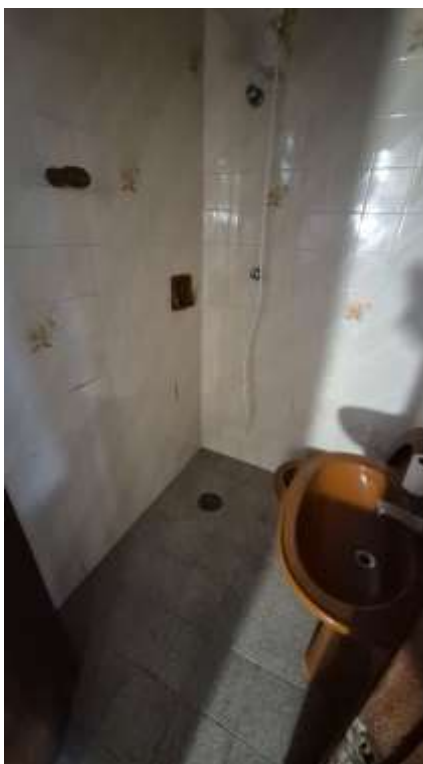
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Sauna



Banheiro sauna/varanda gourmet



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Jardim / piscina



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Corredor lateral



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Quintal / fundos



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Avarias internas



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

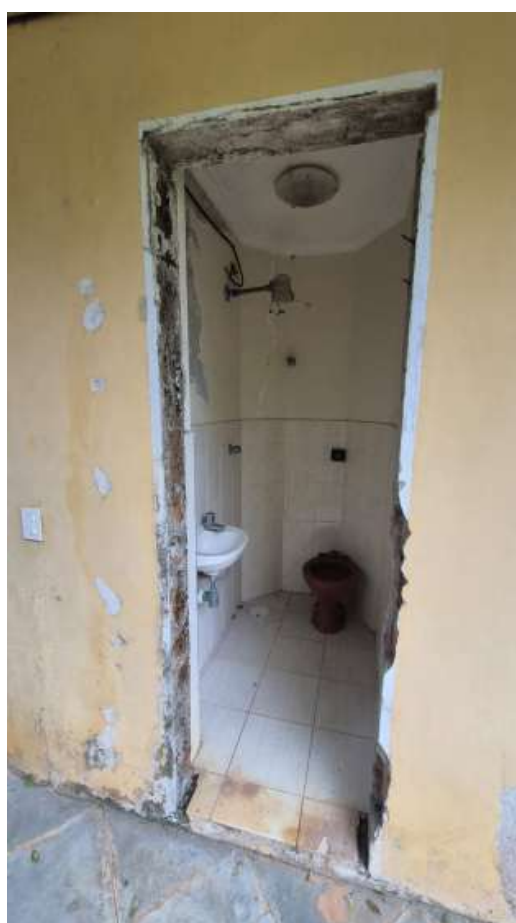
Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Avárias externas



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Rua Luiz Peluzo



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Rua Sessenta e um – frente para imóvel avaliando



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Anexo 2

Mapas da Região

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Mapa aéreo Google – Jardim Acapulco



Mapa lotes Jardim Acapulco



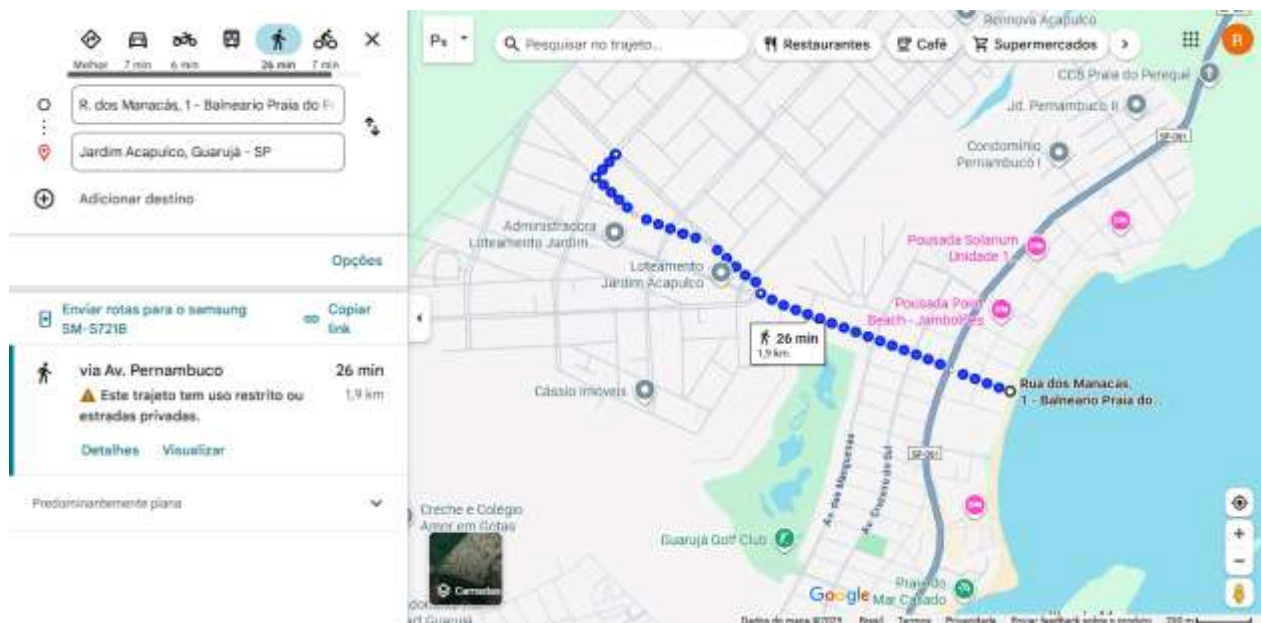
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Quadra lotes imóvel avaliando



Distância condomínio à orla da praia



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Distância condomínio ao centro da cidade

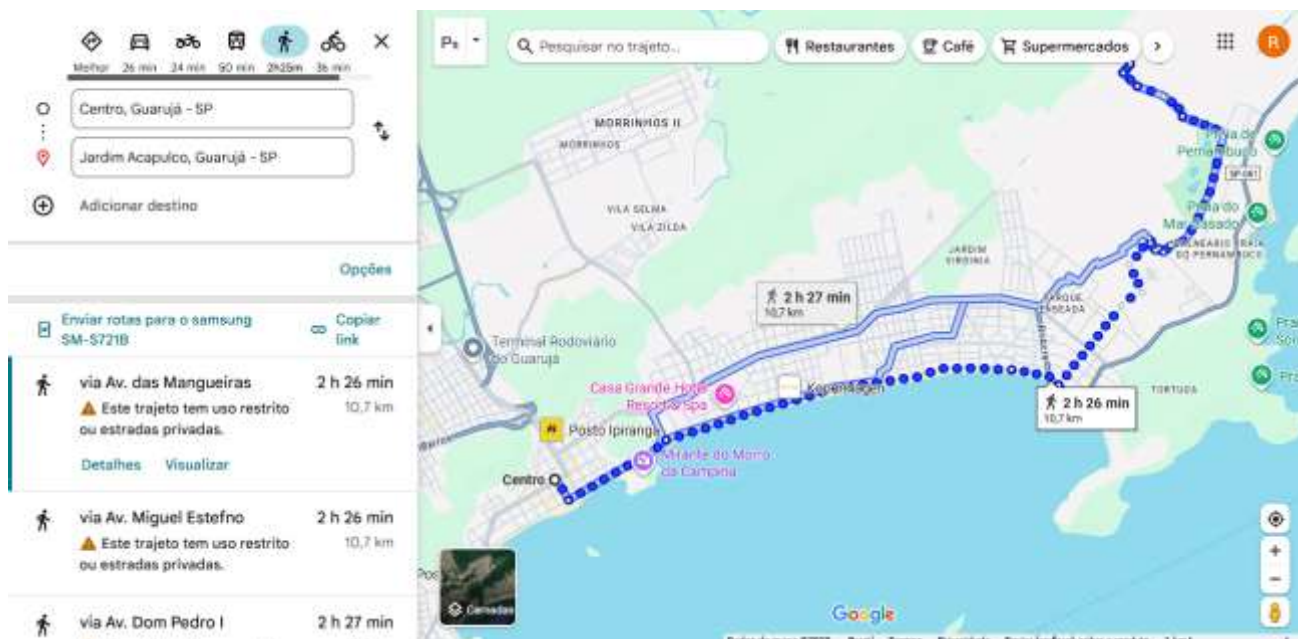
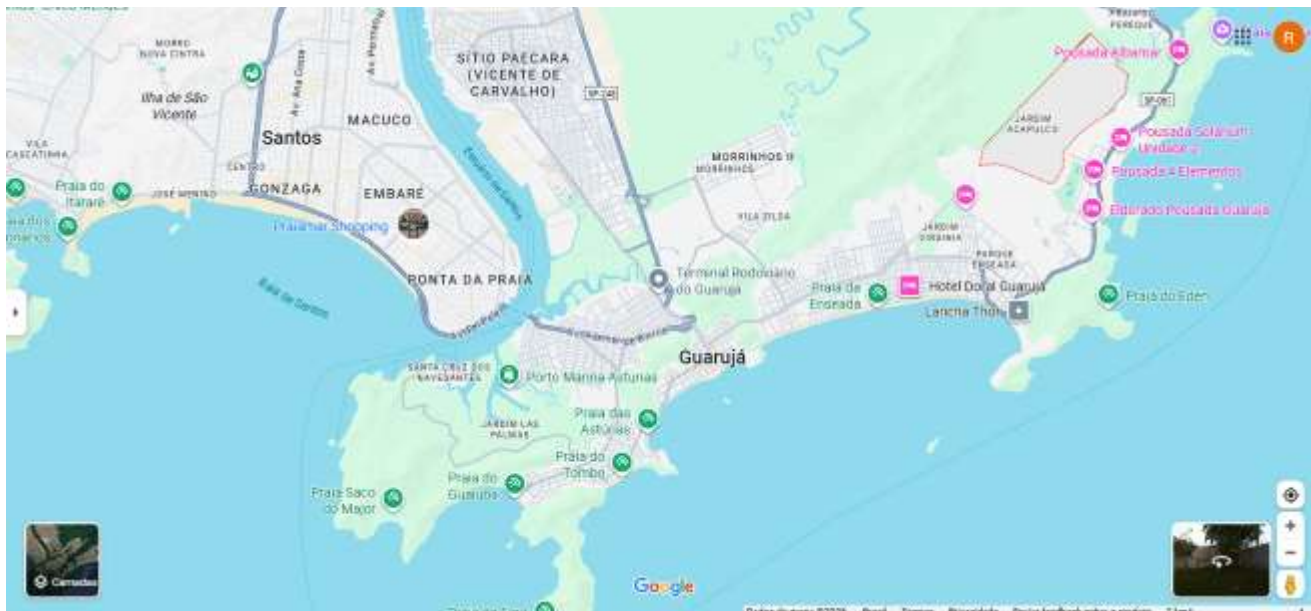


Imagem aérea da região



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Quadra do imóvel avaliando



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Anexo 3

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 1

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Terreno
- Endereço: Av. Kensei Tamayose
- Bairro: Jardim Acapulco II
- Município: Guarujá
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área de terreno: 525,00 m²

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, segurança 24 horas, ambulatório 24 horas, shopping e clube privativo completo.

3 – Preço (oferta): R\$ 1.000.000,00

4 – Fonte das Informações: Verde Mar Imóveis

- Telefone: (13) 3357-8000
- Contato: Paulo

5 – Data: 12/09/2025

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 2

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Terreno
- Endereço: Rua Antônio Gomes Meneses
- Bairro: Jardim Acapulco II
- Município: Guarujá
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área de terreno: 504,00 m²

2– Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, segurança 24 horas, ambulatório 24 horas, shopping e clube privativo completo.

3– Preço (oferta): R\$ 900.000,00

4– Fonte das Informações: Factual Imóveis

- Telefone: (13) 2191-1800
- Contato: Bueno

5 – Data: 12/09/2025

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 3

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Terreno
- Endereço: Rua Luiz Peluzo
- Bairro: Jardim Acapulco II
- Município: Guarujá
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área de terreno: 525,00 m²

2– Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, segurança 24 horas, ambulatório 24 horas, shopping e clube privativo completo.

3– Preço (oferta): R\$ 1.050.000,00

4– Fonte das Informações: Factual Imóveis

- Telefone: (13) 2191-1800
- Contato: Bueno

5 – Data: 12/09/2025

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 4

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Terreno
- Endereço: Rua Sessenta e Cinco
- Bairro: Jardim Acapulco II
- Município: Guarujá
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área de terreno: 525,00 m²

2– Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, segurança 24 horas, ambulatório 24 horas, shopping e clube privativo completo.

3– Preço (oferta): R\$ 980.000,00

4– Fonte das Informações: Ricci Consultoria Imobiliária

- Telefone: (13) 3345-1671

5 – Data: 12/09/2025

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 5

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Terreno
- Endereço: Rua Sessenta e Cinco
- Bairro: Jardim Acapulco II
- Município: Guarujá
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área de terreno: 525,00 m²

2– Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, segurança 24 horas, ambulatório 24 horas, shopping e clube privativo completo.

3– Preço (oferta): R\$ 950.000,00

4– Fonte das Informações: Factual Imóveis

- Telefone: (13) 2191-1800
- Contato: Bueno

5 – Data: 12/09/2025

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 6

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Terreno
- Endereço: Avenida Kensei Tamayose
- Bairro: Jardim Acapulco II
- Município: Guarujá
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área de terreno: 542,00 m²

2– Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, segurança 24 horas, ambulatório 24 horas, shopping e clube privativo completo.

3– Preço (oferta): R\$ 1.100.000,00

4– Fonte das Informações: Verde Mar Imóveis

- Telefone: (13) 3357-8000
- Contato: Paulo

5 – Data: 12/09/2025

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 7

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Terreno
- Endereço: Rua Domingos Antônio Braz
- Bairro: Jardim Acapulco II
- Município: Guarujá
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área de terreno: 518,00 m²

2– Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, segurança 24 horas, ambulatório 24 horas, shopping e clube privativo completo.

3– Preço (oferta): R\$ 1.100.000,00

4– Fonte das Informações: Verde Mar Imóveis

- Telefone: (13) 3357-8000
- Contato: Paulo

5 – Data: 12/09/2025

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 8

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Terreno
- Endereço: Rua Quarenta e Oito
- Bairro: Jardim Acapulco II
- Município: Guarujá
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área de terreno: 525,00 m²

2– Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, segurança 24 horas, ambulatório 24 horas, shopping e clube privativo completo.

3– Preço (oferta): R\$ 950.000,00

4– Fonte das Informações: Factual Imóveis

- Telefone: (13) 2191-1800
- Contato: Bueno

5 – Data: 12/09/2025

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 9

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Terreno
- Endereço: Rua General Paulo Carneiro Alves
- Bairro: Jardim Acapulco II
- Município: Guarujá
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área de terreno: 525,00 m²

2– Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, segurança 24 horas, ambulatório 24 horas, shopping e clube privativo completo.

3– Preço (oferta): R\$ 950.000,00

4– Fonte das Informações: Mercuri Negócios Imobiliários

- Telefone: (13) 3383-4660

5 – Data: 12/09/2025

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 10

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Terreno
- Endereço: Rua Nicolau Vitiello
- Bairro: Jardim Acapulco II
- Município: Guarujá
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área de terreno: 525,00 m²

2– Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, segurança 24 horas, ambulatório 24 horas, shopping e clube privativo completo.

3– Preço (oferta): R\$ 950.000,00

4– Fonte das Informações: Factual Imóveis

- Telefone: (13) 2191-1800
- Contato: Bueno

5 – Data: 12/09/2025

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Anexo 4

IPTU

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ		SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS		IPTU 2025			
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO							
COMPROVANTE DE NÃO ENTREGA 1ª 2ª 3ª Tentativa Viagem Não foi atendido Desconhecido Prédio demolido Mudou-se / Desabitado Mudou-se / Habitado Número inexistente Recusou-se a receber Outra / Especificar no verso Data 1ª tentativa: / / Entregador: _____ Data 2ª tentativa: / / Entregador: _____ Data 3ª tentativa: / / Entregador: _____		CADASTRO 3-1084-006-000	EXERCÍCIO 2025	ANO BASE 2025	N.E. 00		
		EMISSÃO 10/12/2024	AVISO 086869				
		PROPRIETÁRIO WALDIR NOGUEIRA PRADO					
COMPROMISSÁRIO							
ENDEREÇO DE ENTREGA R LUIZ PELUZO - 00030 JD.ACAPULCO 11445-510 GUARUJA - SP							
_____ DATA							
ENDEREÇO DO IMÓVEL R LUIZ PELUZO - 00030 JD.ACAPULCO 11445-510 GUARUJA - SP							
_____ ASSINATURA							

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ		SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS		IPTU 2025	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO					
PROPRIETÁRIO WALDIR NOGUEIRA PRADO				Nº CARNE 086869	
COMPROMISSÁRIO					
LOCAL DO IMÓVEL R LUIZ PELUZO - 00030 JD.ACAPULCO 11445-510 GUARUJA - SP				CADASTRO 3-1084-006-000	
		EMPLACAMENTO 00030	NÚMERO ANTIGO	EXERCÍCIO 2025	ANO BASE 2025
ENDEREÇO PARA ENTREGA R LUIZ PELUZO - 00030 - JD.ACAPULCO 11445-510 GUARUJA - SP				VIGÊNCIA 12/12	
		Nº PARCELAS 12	N.E. 00		
TIPO 05	CATEG. 04	PAR. 00	ANDAR 00	TESTADA 14,60	ÁREA DE TERRENO 511,00
				VALOR M2 DO TERRENO 363,85	VALOR VENAL DO TERRENO 185.927,35
				VALOR VENAL DO IMÓVEL 402.784,95	
ELEV. 00	GAR. 00	SUITE 00	Nº AMB. 11	ÁREA CONSTRUÍDA 240,37	VALOR M2 CONSTRUÇÃO 1.202,91
				FATOR OBSOLEC. 0,7500	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO 216.857,60
				VALOR CREDITO 0,00	
NOTIFICAÇÃO RECIBO 2025		VALOR TAXA REM. LIXO ISENTO 0,00	VALOR IMPOSTO 8.861,26	VALOR TOTAL LANÇADO 8.861,26	COTA ÚNICA COM DESCONTO 8.595,42
				VALOR DA 1ª PARCELA 738,53	

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ		SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS		I.P.T.U. E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO	
CADASTRO 3-1084-006-000		Nº CARNE 086869			
EXERCÍCIO 2025		N.E. 00		VALOR DA 1ª PARCELA 738,53	
PARCELAS	VENCIMENTO	VALOR			
ÚNICA	15/01/2025	8.595,42			
01/12	15/01/2025	738,53			
02/12	15/02/2025	738,43			
03/12	15/03/2025	738,43			
04/12	15/04/2025	738,43			
05/12	15/05/2025	738,43			
06/12	15/06/2025	738,43			
07/12	15/07/2025	738,43			
08/12	15/08/2025	738,43			
09/12	15/09/2025	738,43			
10/12	15/10/2025	738,43			
11/12	15/11/2025	738,43			
12/12	15/12/2025	738,43			

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ		SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS		I.P.T.U. E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO	
CADASTRO 3-1084-006-000		EXERCÍCIO 2025		ANO BASE 2025	
Nº CARNE 086869		N.E. 00		EMISSÃO 10/12/2024	
SR. CONTRIBUINTE: ESTE CARNÊ POSSUI OPÇÃO PARA O PAGAMENTO DO IPTU EM COTA ÚNICA COM DESCONTO OU PAGAMENTO PARCELADO NOS VENCIMENTOS CONSTANTES AO LADO. SE VOCÊ É CORRENTISTA DE UM DOS BANCOS CONVENIADOS, PODERÁ OPTAR POR DÉBITO AUTOMÁTICO DAS PARCELAS EM CONTA CORRENTE. NAS DATAS DE VENCIMENTO, ISENTO DE TARIFAS. PARA OPTAR PELO DÉBITO AUTOMÁTICO, COMPAREÇA A SUA AGÊNCIA BANCÁRIA CONVENIADA, MUNIDO COM O NÚMERO DO CADASTRO. AS PARCELAS DEBITADAS EM SUA CONTA CORRENTE SERÃO CONSIDERADAS QUITADAS PELA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ.					
Legislações Aplicadas ao lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Remoção de Lixo:					
Lei Complementar nº 038/97 (Artigos 7 ao 39 e 173 ao 175) e suas atualizações.					
Lei Complementar nº 261/2019, atualizada pelo Decreto nº 16.387/2024.					
O IPTU a ser pago pelo contribuinte resulta da aplicação de alíquota fixada em lei sobre o valor venal do imóvel. A referida alíquota está prevista no artigo 18 da Lei Complementar nº 038/97 alterado pela Lei Complementar nº 129/10. Conforme Lei Complementar nº 038/97, artigo 256, o prazo para Impugnação deste é de 20 (vinte) dias.					

Sr. Contribuinte, até a data 30/11/2024, constam dívidas em seu cadastro. Consulte no site www.guaruja.sp.gov.br ou entre em contato pelo telefone (13) 3355-2299 ou 3344-4200. Caso já tenha ocorrido a regularização destes junto à municipalidade, favor desconsiderar este informativo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS RENATO VESPERO BRITTO GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 12:01, sob o número WJMJ25421798275. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0127428-83.2005.8.26.0100 e código R29971.Qp.

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

CURRÍCULO DO AVALIADOR

- **Nome:** Luís Renato Vespero Britto Garcia
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis e Perito Judicial Avaliador de Imóveis
- **CRECI:** 77.071-F – 2ª Região
- **CNAI:** 41.373
- **Formação Profissional:**

Formando em Negócios Imobiliários – FAM

Técnico em Transações Imobiliárias – EBRAE

Especialista em Consultoria Imobiliária – UNISCIESP

Especialização em Direito Imobiliário – FMU

Especialização em Direito Tributário Imobiliário – Dr. Jorge Tarcha

Avaliador de Imóveis – EBRAP

Perito Judicial – SINPEJUS e CRECI-SP

Experiência Profissional:

Atuante no Mercado Imobiliário há mais de 25 anos no segmento de compra e venda de imóveis urbanos, com foco em investimentos imobiliários, avaliação de imóveis e áreas para incorporação.

Membro do Grupo de Avaliadores e Peritos Avaliadores do CRECI-SP.

Membro do Grupo de Trabalho da ABNT

- **Endereço:** Rua Professor Romeu Pellegrini, 96, Vila Monumento, São Paulo, SP
- **Telefone:** (11) 98206-8216
- **E-mail:** peritojudicial.renatogarcia@gmail.com