

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE TAUBATÉ**

PROCESSO DIGITAL => 4002979-58.2025.8.26.0625

CLASSE /ASSUNTO=> CARTA PRECATÓRIA - AVALIAÇÃO

REQTE. => ANDRÉIA CORREÂ DE SÁ

REQDO. => CARLOS ROBERTO REBUSTINE e outro

Paulo L. Schmidt Junior, infra-assinado, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, em atendimento ao **Despacho/Decisão – Evento 11**, tendo procedido aos estudos e vistorias que se fizeram necessárias vem respeitosamente apresentar à consideração de V. Exa. às conclusões a que chegou por meio do seguinte:

LAUDO/ MAIO 2025 - AVALIAÇÃO

ITEM	DESENVOLVIMENTO	
1	INTERESSADO	
2	OBJETIVO	
3	OBJETO	
4	NORMAS	
5	HISTÓRICO O SÍNTESE DOS AUTOS	
6	MATRÍCULA DO IMÓVEL	
7	VALOR VENAL – CERTIDÃO	
8	VISTORIA	
9	AVALIAÇÃO – METODOLOGIA	
10	ROL DE AMOSTRAS/ MÉDIA/ VALOR DE DECISÃO	
11	CONCLUSÕES	
12	ENCERRAMENTO	

PAULO L. SCHMIDT JR. ENGENHEIRO CIVIL CREA 060075885-8- AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – RUA PINHEIRO DA SILVA Nº87- PINDAMONHANGABA-SP – CEP 12.401-020- TEL 12 997077509 – plschmidt@terra.com.br

1- INTERESSADO

Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Taubaté.

2- OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo apurar o justo valor de mercado para pagamento a vista do imóvel objeto da penhora.

3- OBJETO

Imóvel localizado na Av. José Vicente de Barros nº2.500, Areão, Taubaté-SP, identificado pela unidade nº 502 do Condomínio Residencial Quinta dos Bandeirantes.

4- NORMAS

- ⇒ O presente laudo pericial segue as diretrizes da NBR 13752- Perícias de Engenharia e no disposto no Art. 473 da Lei 13105/15 que determina que o laudo pericial deve conter:
 - ⇒ a exposição do objeto da perícia;
 - ⇒ a análise técnica ou científica realizada pelo perito que fundamente suas conclusões;
 - ⇒ a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;
 - ⇒ respostas conclusivas e fundamentadas a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.
 - ⇒ O objeto da perícia é a avaliação de imóvel urbano.
- ⇒ O presente laudo avaliatório segue as Normas Brasileiras da **ABNT – NBR 14653-1/2** que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos.

NORMA BRASILEIRA

ABNT NBR 14653-2:2011

Avaliação de bens **Parte 2: Imóveis urbanos**

1 Escopo

Esta parte da ABNT NBR 14653 fornece os procedimentos para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- a) classificação da sua natureza;
- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação das avaliações;
- f) requisitos básicos de laudos de avaliação.

Esta parte da ABNT NBR 14653 visa detalhar os procedimentos gerais da ABNT NBR 14653-1, no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

5- HISTÓRICO

Trata-se de Carta Precatória – Avaliação, promovida por Andréia Corrêa de Sá contra Carlos Roberto Rebustine e outro em trâmite na 2ª Vara Cível desta comarca através do processo digital nº 4002979-58.2024.8.26.0625.

Em síntese informa a Autora na inicial.

- Tem um crédito junto ao requerido e não formalizado os pagamentos pendentes, veio a ser penhorado um imóvel.
- Requer a nomeação de perito para apuração do valor de mercado.

Não houve manifestação ou contestação da parte requerida nos autos.

No **Evento 11 – Despacho/ Decisão**, foi nomeado o perito e determinada a avaliação do imóvel.

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Inicialmente, a presente precatória não veio devidamente instruída. O documento 1.1 indica vários procuradores para as partes, porém somente a autora teve seu patrono cadastrado.

A correção não pode nem mesmo ser realizada pela serventia pois não foram juntadas aos autos nenhuma procuração para que se faça a correta associação dos patronos.

Desta forma, no prazo de 15 dias, deverá a parte autora juntar aos autos cópia da inicial bem como das procurações outorgadas por todas as partes, corrigindo o cadastro processual, o que poderá ser feito pela própria parte através do menu "gerenciamento de partes", botão "incluir nova parte", observando que o TJSP oferece suporte e capacitação aos públicos internos e externos através de seu portal.

Cumprida a determinação acima, para a realização da perícia solicitada pelo r. juízo deprecante nomeio como perito judicial sr. Paulo Laércio Schmidt Junior, que deverá ser intimado para dizer se aceita o encargo e apresentar a estimativa de honorários, ressaltando-se que o prazo de entrega do laudo será de 30 dias a contar do início da realização dos trabalhos.

A perícia será custeada pela autora, que solicitou a prova, nos termos do artigo 95 do CPC.

Com o depósito dos honorários nos autos deverá a serventia providenciar a intimação do perito para que dê início aos trabalhos e designe data e horário para a realização da avaliação, intimando-se as partes.

Evento 39 foi agendada a vistoria do imóvel e as partes informadas pelo cartório.

6- ANÁLISE DOS DOCUMENTOS – MATRÍCULA – 86.347

MATRÍCULA Nº	86.347	FLS.	01	Taubaté	18	de	Março	2002
--------------	--------	------	----	---------	----	----	-------	------

UNIDADE AUTÔNOMA Nº C-02 da quadra B do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DOS BANDEIRANTES, situado na RUA JOSÉ VICENTE DE BARROS Nº 2.500, no bairro do Areão, nesta cidade, que assim se caractere riza: terreno com frente para a Av. José Vicente de Barros, onde mede 6,25m, confrontando de quem da avenida olha o imóvel, pelo lado direito com a unidade autônoma C-03 onde mede 20,00m; pelo lado esquerdo com a unidade autônoma C-01 onde mede 20,00m; e pelos fundos com as unidades autônomas A-34 e A-35, onde mede 6,25m; com a área privativa de 125,00m²; área comum de 2,981m², totalizando 127,981m², participando no terreno com uma fração ideal de 1,254997%, possuindo uma área ocupada pela construção de 62,750m²; construção: contém as seguintes acomodações: dois dormitórios, sala, copa/cozinha, área de circulação, área de serviço, um banheiro e garagem, com área de construção de 62,750m²; área descoberta de 62,25m² destinada a jardim, equivalente a 15,563m² de área de construção, área de uso comum construída de 0,745m²; área total de construção de 79,058m², cadastrado na Prefeitura Municipal local BC Nº 5.3.078.044.001.-----

Av-8 em 03 de março de 2023. Protocolo nº 456.125 em 24/02/2023 (TRL).

penhora de parte ideal

Pela certidão expedida em 24 de fevereiro de 2023, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 01159758620088260003 pelo Juízo da 4ª Vara Cível desta Comarca, movida por ANDREA CORREA DE SA, inscrita no CPF/ME sob nº 326.984.738-60, contra CARLOS ROBERTO REBUSTINE, inscrito no CPF/ME sob nº 404.915.368-87, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e artigo 844 do Código de Processo Civil, para constar que, em 02 de dezembro de 2022, foi lavrado o auto/termo de PENHORA de 50% do imóvel objeto desta matrícula para garantia da dívida no valor de R\$126.351,13, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem o próprio executado. O Escrevente.

Selo digital I 2027933104561258QHYBC23K. , 0

7- VALOR VENAL – BC 5.3.078.044.001



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ
DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Exercício.: 2026

Nro.: 293677/2026

Requerente.:

DADOS DO IMÓVEL

Contribuinte.: ANA PAULA SILVA BRANDAO

Número do Cadastro.: 72792

Inscrição Cadastral.: 5.3.078.044.001

Endereço.: JOSE VICENTE DE BARROS, R, 02500

Compl.: CASA C-02

Bairro.: AREAO

Quarteirão.:

Quadra.:

Lote.:

Loteamento.: 213 - RANCHO GRANDE

Área do Terreno: 125,00

Área Construção: 62,75

Valor Venal do Terreno.: R\$ 57.820,00

Valor Venal da Construção.: R\$ 102.965,22

Valor Venal Total.: R\$ 160.785,22

CERTIFICAMOS, para os devidos fins que o Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano na presente data é de (**CENTO E SESSENTA MIL E SETECENTOS E OITENTA E CINCO REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS**).

8- VISTORIA.

Devidamente agendada nos autos no dia 19 de maio de 2026 o signatário procedeu a vistoria do imóvel a qual foi acompanhada pela Autora Dra. Andréia Corrêa de Sá e pela moradora do local Sra. Ana Paula Silva Brandão. Na oportunidade pode fazer às seguintes constatações:

8.1- Localização

O imóvel está localizado na Zona Urbana do Município de Taubaté em loteamento regular, na Av. José Vicente de Barros nº 2.500, Areão. O imóvel dista aproximadamente 3.5km do centro do município tomando-se como referência a Praça Dom Epaminondas. O imóvel é identificado pela Casa 502 do Condomínio Residencial Quinta dos Bandeirantes.

8.2- Croqui de Localização



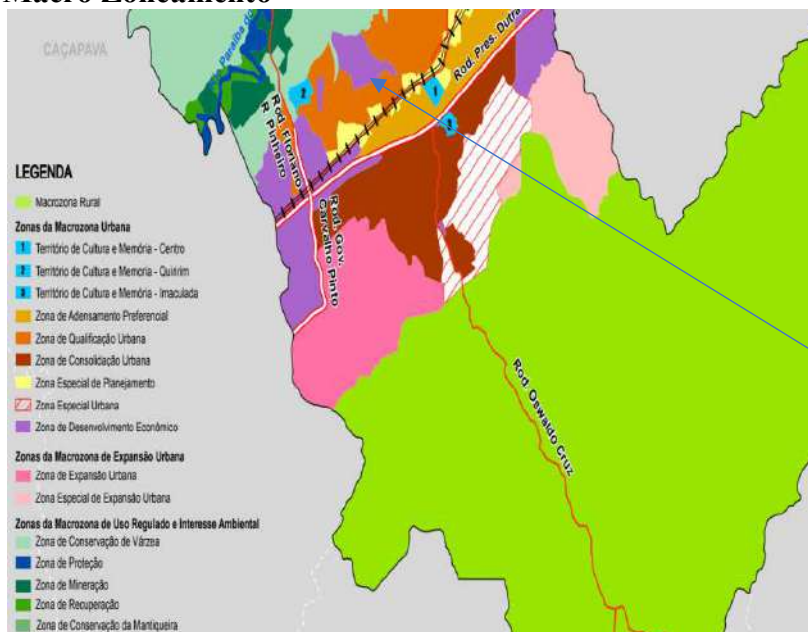
8.2.1- No contexto do Bairro



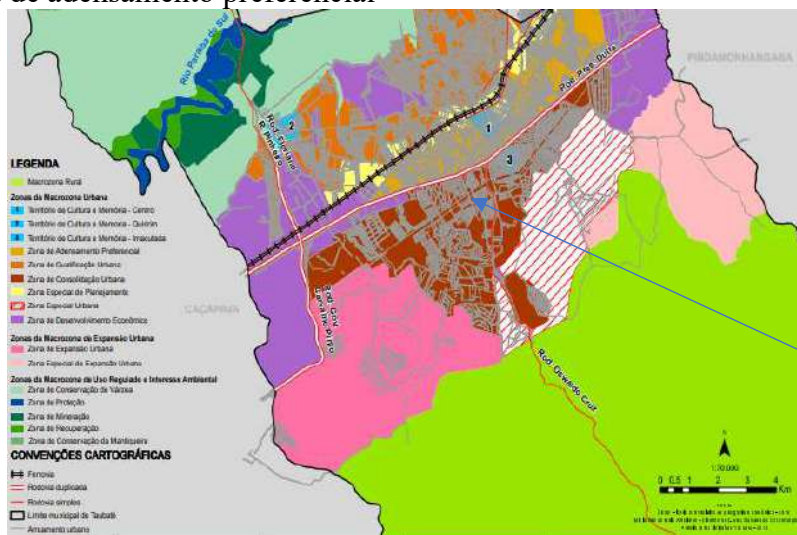
8.2.2-No contexto do município



8.3 - Macro Zoneamento



Zona de adensamento preferencial



8.4- Logradouro – Av. José Vicente de Barros

Com 4 faixas, duas pistas, asfaltada, importante via da região, faz a interligação de bairros com a zona central do município. Com ocupação mista predominantemente residencial,



Sentido região central.



Sentido bairro.

8.5 – Característica da Região

Região com densa ocupação residencial, próxima ao limite urbano do município. Dotada de todos os melhoramentos públicos.

8.6 – Classificação da Região

Região com construções entre padrão médio e popular, com comércio básico e ativo.

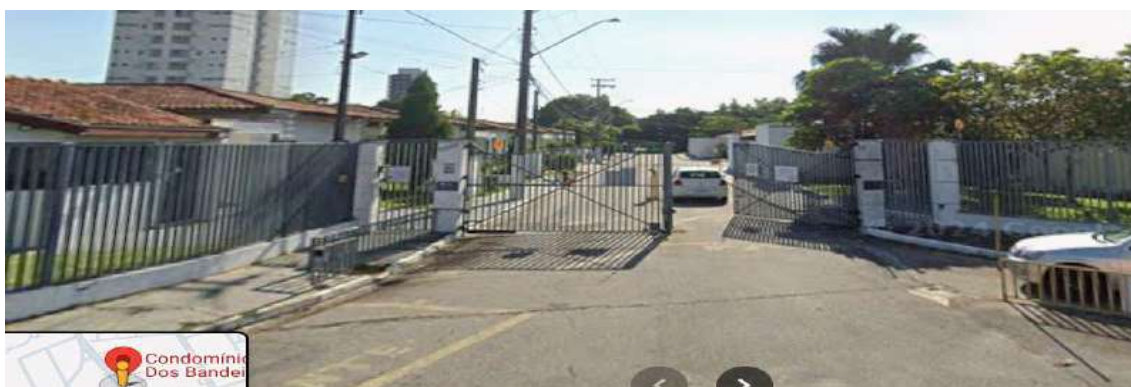
8.7- Característica do imóvel avaliado.

Trata-se de imóvel residencial unifamiliar com 1 pavimento, tipo geminada, com construção principal e rancho nos fundos, assentada em terreno plano com 125,00m².

De padrão entre médio/popular com área construída principal e fundos com 62,25m², em bom estado de conservação, necessitando de reparos entre simples e importantes.

Edificada em tijolos, forrada com laje e coberta com telhas cerâmicas assentadas em madeiramento. Toda área revestida com piso esmaltado, com revestimento nas áreas molhadas até o teto. Toda rebocada e pintada, com esquadrias de madeira nos vãos internos e metálica nos vãos externos.

Composta de garagem para 1 veículo, sala, copa/cozinha, área de serviço, dois dormitórios, 1 banheiro e rancho nos fundos com churrasqueira.



Entrada do condomínio

O imóvel avaliado, embora inserido em condomínio fechado (Condomínio Residencial Quinta dos Bandeirantes) o seu acesso principal é pela Av. José Vicente de Barros.



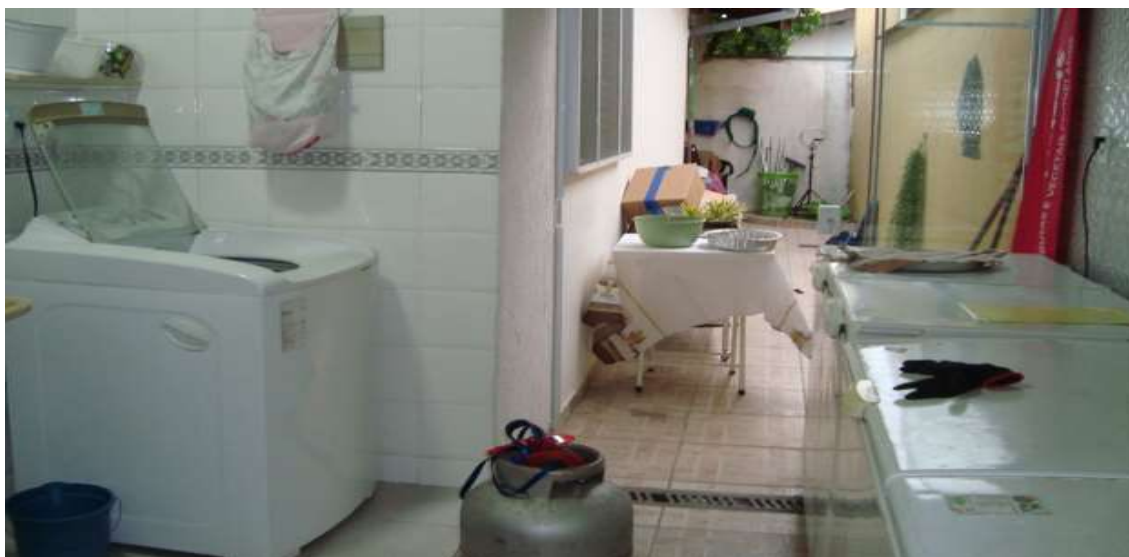
Acesso ao imóvel pela Av. José Vicente de Barros



Fachada



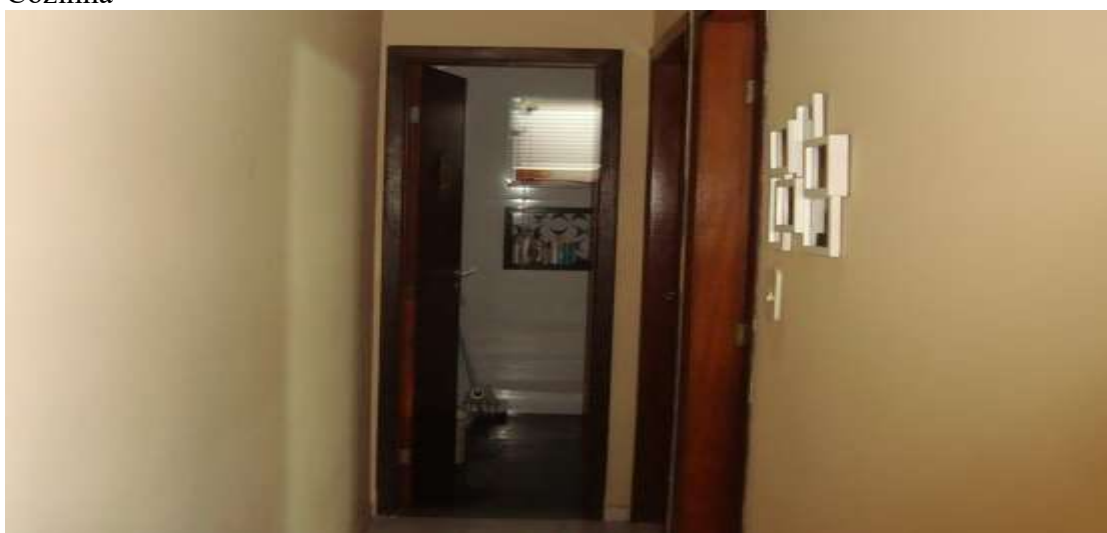
Identificação nº 502.



Área de serviço e corredor lateral



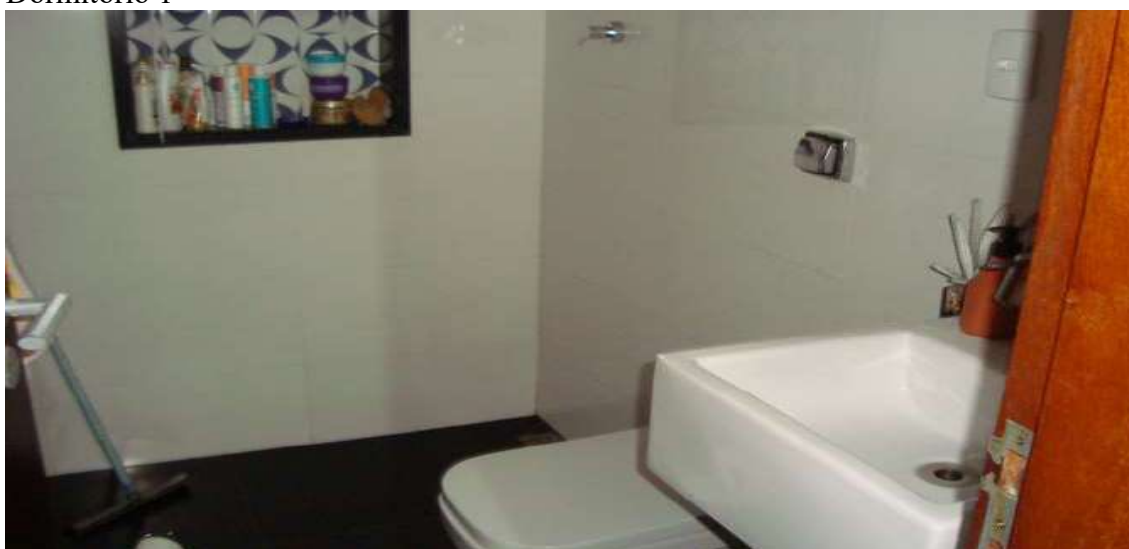
Cozinha



Corredor interno



Dormitório 1



Banheiro



Dormitório 2



Rancho de fundo com churrasqueira.

8.8 – Característica do terreno

Testada	6,25m	Frente p/avenida
Profundidade E	20,00m	
Profundidade D	20,00m	
Fundos	6,25m	
Área	125,00m ²	
Topografia	Plano	
Cota inicial	+ 0,20m	
Cota final	+ 0,40m	
Numeração	502	Lado par
Situação geográfica	Face direita para norte	

9 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - Vi

9.1- METODOLOGIA

IMÓVEL => TERRENO + CONSTRUÇÃO => Será empregado o **MÉTODO DE COMPARAÇÃO DE OFERTAS**, também chamado de método direto, é a técnica na qual a estimativa do valor de mercado da venda é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias sendo assim um processo de análise de correlação de valores de propriedades vendidas ou ofertadas. O perito realiza pesquisa na região, procedendo às homogeneizações adequadas com imóvel ora avaliado O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade e o laudo por ele elaborado e o nível de precisão será 90%.

NORMA BRASILEIRA

ABNT NBR 14653-2

Segunda edição
03.02.2011

Válida a partir de
03.03.2011

Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos

Introdução

Esta parte da ABNT NBR 14653 é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais especificados na ABNT NBR 14653-1 para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

Nesta Norma, são utilizadas as formas verbais em conformidade com a Diretiva ABNT, Parte 2. A forma verbal "deve" é utilizada para indicar os requisitos a serem seguidos rigorosamente. As formas verbais "convém que", "é recomendável", "é recomendado" e "recomenda-se" são utilizadas para indicar que, entre várias possibilidades, uma é mais apropriada, sem com isso excluir outras, ou que um certo modo de proceder é preferível, mas não necessariamente exigível.

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

8.2.1.1 Planejamento da pesquisa

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

9.2- FOTORES DE HOMOGENEIZAÇÕES

Fatores de homogeneização utilizados para avaliação do imóvel

Fator Fonte => Ff => Tomado como 0,90 para imóveis em ofertas de venda, considerando o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para imóveis com negociação já concretizada ou contratos pactuados o fator será tomado como 1,00.

Fator de Transposição => Ft => Tomado como igual à unidade para imóveis como mesma força comercial e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior a unidade quando a amostra estiver em áreas valorizadas e superior quando inverso.

Fator Área => Fa => É representada pela expressão:

$$Fa = \frac{\text{área do elemento pesquisado}^n}{\text{área do imóvel avaliando}}$$

onde:

$n = 0,250$ - quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

$n = 0,125$ - quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

Fatores Especiais => Fk => Da sensibilidade do avaliador depende a inclusão de outros fatores especiais quer de valorização, quer de desvalorização, tais como: poluição, melhoramentos públicos, acessos e restrições quanto a postura e documentações.

9.3 – PESQUISA – Todas na área de influência do imóvel.

ELEMENTO 1

Local => QUINTA DOS BANDEIRANTES – INTERNA – CA 1779- ALUB

Casa => 67m²/ 2d// 2b/1v

Oferta - R\$370.000,00

Preço do m²- R\$5.522,38

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,10	1,00	1,00
Aloísio Imóveis			Preço homogeneizado -
Tel.			R\$5.467,16 ≈ 5.500,00 /m ²



ELEMENTO 2

Local => Local => QUINTA DOS BANDEIRANTES – COD. 3139

Casa nova => 67m² – 2d/1b/1v

Oferta - R\$350.000,00

Preço do m²- R\$5.223,88

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,10	1,00	1,00
Pires Imóveis			Preço homogeneizado -
Tel. 12 3426 0229			R\$5.171,64 ≈ 5.200,00 /m ²



ELEMENTO 3

Local => Local => QUINTA DOS BANDEIRANTES - CA 0595

Casa => 150m² - 2d/3b/2v.piscina

Oferta - R\$670.000,00

Preço do m²- R\$4.466,66

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,10	1,10	1,10
Velo Imóveis			Preço homogeneizado -
Tel. 12 3681 2040			R\$4.877,77 ≈ 4.900,00 /m2



Casa

Condomínio Quinta Dos Bandeirantes

Rua José Vicente de Barros, 0 - Parque Santo Antônio...
Taubaté - SP

150 m² Útil **2 Quartos** **3 Banheiros**

Condomínio **R\$ 440,00**
Venda **R\$ 670.000,00**

ELEMENTO 4

Local => Local => QUINTA DOS BANDEIRANTES - 8687LOR

Casa => 65m² - 2D/1B/2V -

Oferta - R\$350.000,00

Preço do m²- R\$5.384,61

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,10	1,00	1,00
CHAVES NA MÃO APP			Preço homogeneizado -
Tel.12 36313405			R\$5.330,76 ≈ 5.300,00 /m2



Casa em condomínio fechado com 2 quartos à venda na
Rua José Vicente de Barros, Parque Santo Antônio, Taubaté

Rua José Vicente De Barros
Parque Santo Antônio, Taubaté/SP

141m² 2 3 2

R\$ 350.000

ELEMENTO 5

Local => Local => VILA AREÃO - CA 0116-TAUG - NOVA

Casa => 120M2- 2D/1/S/3B/

Oferta - R\$550.000,00

Preço do m²- R\$4.583,33

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,10	1,08	1',10
Taubaté Imóveis			Preço homogeneizado -
CRECI 1930J			R\$4.910,44 ≈ 4.900,00 /m2



CA0116-TAUG

Casa

Vila Areao - Taubaté - SP

120 m² • 3 Quartos • 1 Suite
• 2 Banheiros • 2 Vagas

Venda

R\$ 550.000

ELEMENTO 6

Local => Local => AREÃO – 11778 - NOVA

Casa nova => 80,00m2 – 2D/1S/2B/1V –

Oferta - R\$430.000,00

Preço do m²- R\$5.375,00

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,10	1,03	0,90
Mundo Imobiliário			Preço homogeneizado -
Tel. 12 3424 2012			R\$4.932,79 ≈ 4.900,00 /m2

Cod: 11778

5/25 fotos



R\$ 430.000

Taubaté
Areão

Casa para Comprar em Taubaté, Areão, 2 quartos

Quartos	Suite	Vagas	Banheiro	Área M²
2	1	2	1	80

ELEMENTO 7

Local => Local => AREÃO – C 6210

Casa nova => 67,50m2 – 2D/1S/2B/VV –

Oferta - R\$280.000,00

Preço do m²- R\$4.148,14

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,10	1,00	1,10
DANELLI IMO.			Preço homogeneizado -
Tel. 12 3622 4077			R\$5.517,33 ≈ 4.500,00 /m2



ELEMENTO 8

Local => Local => VILA AREÃO – CA 1236

Casa nova => 130m² – 3D/1S/3B/2V –

Oferta - R\$600.000,009

Preço do m²- R\$4.615,38

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,00	1,08	1,15
VENTER IMÓVEIS			Preço homogeneizado -
Tel. 12 3622 4077			R\$5.159,07 ≈ 5.200,00 /m ²



Casa
Condomínio Residencial Contemporâneo
 Vila Areão
 Taubaté - SP
 150 m² Útil 3 Quartos 3 Banheiros



Casa
Condomínio Residencial Contemporâneo
 Vila Areão
 Taubaté - SP
 150 m² Útil 3 Quartos 3 Banheiros

10- ROL DE 8 AMOSTRAS TODAS DEVIDAMENTE HOMOGENEIZADAS EM m²

Elemento	R\$/m ²
01	5500
02	5200
03	4900
04	5300
05	4900
06	4900
07	4500
08	5200

10.1- -CÁLCULO DA MÉDIA

$$X = \frac{\sum \text{dos elementos}}{n}$$

n = n° de elementos

$$X = 5.050,00$$

- ⇒ Os elementos pesquisados que se afastam a > ou a < que 30% da média serão desconsiderados. Portanto, será adotado como valor de decisão a média aritmética encontrada
- ⇒ Todos os elementos não se afastam da mé (<30% ou > 30%)
- ⇒ Neste caso será adotado a média => R\$5.050,00

10.2 - VALOR DE DECISÃO => Vd = 5.050,00/m²

10.3- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL => Vi

$$Vi = A \times Vd$$

Onde:

A = área construída = 62,75m²

Vd = valor de decisão = R\$5.050,00

Vi = 62,75 x 5.050 = 316.887,50 ≈ R\$316.890,00

Vi = R\$316.890,00 (trezentos e dezesseis mil, oitocentos e noventa reais)

11- CONCLUSÕES

O presente laudo teve por objetivo apurar o justo valor de mercado para pagamento à vista do imóvel localizado na Av. José Vicente de Barros nº 2.500, Areão, Taubaté SP, identificado pela casa nº 502 do Condomínio Residencial Quintas dos Bandeirantes. Objeto da Matrícula nº 86.347 do SRI desta Comarca. O imóvel está cadastrado na Prefeitura na sigla BC 5.3.078.044.001.

- O imóvel embora inserido em Condomínio fechado tem seu acesso principal pela Av. José Vicente de Barros.

- A moradora do local Sra. Ana Paula Silva Brandão que acompanhou a vistoria, se apresentou como atual proprietária do imóvel

- O trabalho de avaliação seguiu as diretrizes da ABNT NBR 14.653-1 e 2 que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos.

- Foram analisadas e consideradas todas as condições do imóvel para a conclusão do laudo.

- Na presente data e nas condições em que se encontra o valor do imóvel foi estimado em R\$316.890,00 (trezentos e dezesseis mil, oitocentos e noventa reais)

12- ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente laudo em 17 folhas digitadas de um só lado, todas devidamente rubricadas e esta datada e assinada pelo perito.

Requer a juntada aos autos para que se produza um só fim e efeito de direito.

Termos que.
p. deferimento.

Taubaté, 21 de maio de 2026

PAULO L. SCHMIDT JR.
CREA 0600 75885-8

PAULO L. SCHMIDT JR. ENGENHEIRO CIVIL CREA 060075885-8- AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – RUA PINHEIRO DA SILVA N°87- PINDAMONHANGABA-SP – CEP 12.401-020- TEL 12 997077509 – plschmidt@terra.com.br
