EVERTON LUPÉCIO DE FRANÇA
'ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP : 5070727918

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE PERUÍBE/SP

PROCESSO: Nº 0000060-71.2024.8.26.0441

EVERTON LUPÉRCIO DE FRANÇA, engenheiro civil, CREA/SP: 5070727918, nomeado por v. exa. na presente AÇÃO DE COBRANÇA**,** vem respeitosamente apresentar o **LAUDO PERICIAL**.

RUA DARCY LACERDA, N° 186, PARQUE DAVILLE– PERUÍBE/SP
(13) 99619 – 5877 – francaengenhariacivil@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EVERTON LUPERCIO DE FRANCA.Protocolado em 01/07/2025 às 22:03:16, sob o número WPUE25700333023. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0000060-71.2024.8.26.0441 e o código CTCzYAYH.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO OLIVEIRA ABRAHAO MONTANS CONDE, liberado nos autos em 18/11/2025 às 13:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0056717-28.2020.8.26.0100 e código elLwpXLd.

FRANÇA ENGENHARIA
EVERTON LUPÉCIO DE FRANÇA
'ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP : 5070727918

1. OBJETIVO E FINALIDADES DO TRABALHO

Avaliar o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Ribeirão Preto, nº 877, Bairro Cidade Balneária Nova Peruíbe – Peruíbe/SP, para fins judiciais.

2. LOCALIZAÇÃO

O objeto deste presente Laudo pericial situa-se na rua Padre Vitalino Bernini, lote 48 da quadra 31 no bairro denominado Cidade Nova Peruíbe, Peruíbe/SP.

Trata-se de um local com todos os melhoramentos públicos usuais de uma área urbana.

A região geoeconômica apresenta característica residencial. Figura 1, vista geral da localização do imóvel.

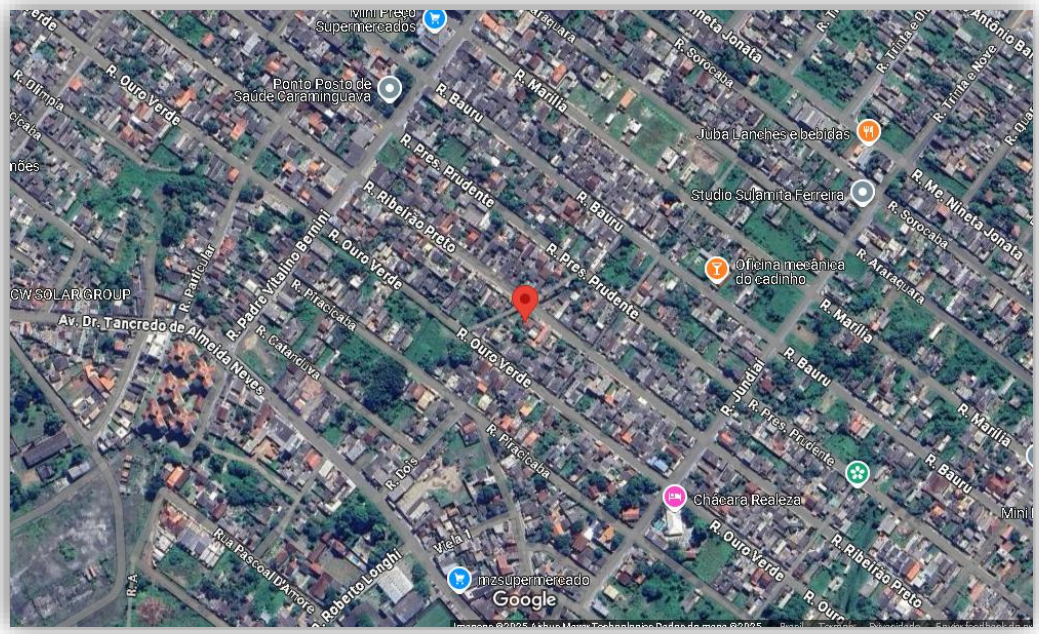


Figura 1 – Localização do imóvel
Fonte: Google Maps, 2025.

RUA DARCY LACERDA, N° 186, PARQUE DAVILLE– PERUÍBE/SP
(13) 99619 – 5877 – francaengenhariacivil@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EVERTON LUPERCIO DE FRANCA.Protocolado em 01/07/2025 às 22:03:16, sob o número WPUE25700333023. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0000060-71.2024.8.26.0441 e o código CTCzYAYH.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO OLIVEIRA ABRAHAO MONTANS CONDE, liberado nos autos em 18/11/2025 às 13:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0056717-28.2020.8.26.0100 e código elLwpXLd.

EVERTON LUPÉCIO DE FRANÇA
'ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP : 5070727918

3. METODOLOGIA APLICADA

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme a ABNT NBR 14.653-2 (avaliação de imóveis urbanos), adotando como base o valor do terreno, com desconsideração da benfeitoria existente, por se tratar de estrutura degradada.

4. DO IMÓVEL



Foto 1 – Lote com construção
Fonte: o autor.

RUA DARCY LACERDA, N° 186, PARQUE DAVILLE– PERUÍBE/SP
(13) 99619 – 5877 – francaengenhariacivil@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EVERTON LUPERCIO DE FRANCA.Protocolado em 01/07/2025 às 22:03:16, sob o número WPUE25700333023. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0000060-71.2024.8.26.0441 e o código CTCzYAYH.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO OLIVEIRA ABRAHAO MONTANS CONDE, liberado nos autos em 18/11/2025 às 13:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0056717-28.2020.8.26.0100 e código elLwpXLd.

FRANÇA ENGENHARIA
EVERTON LUPÉCIO DE FRANÇA
'ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP : 5070727918

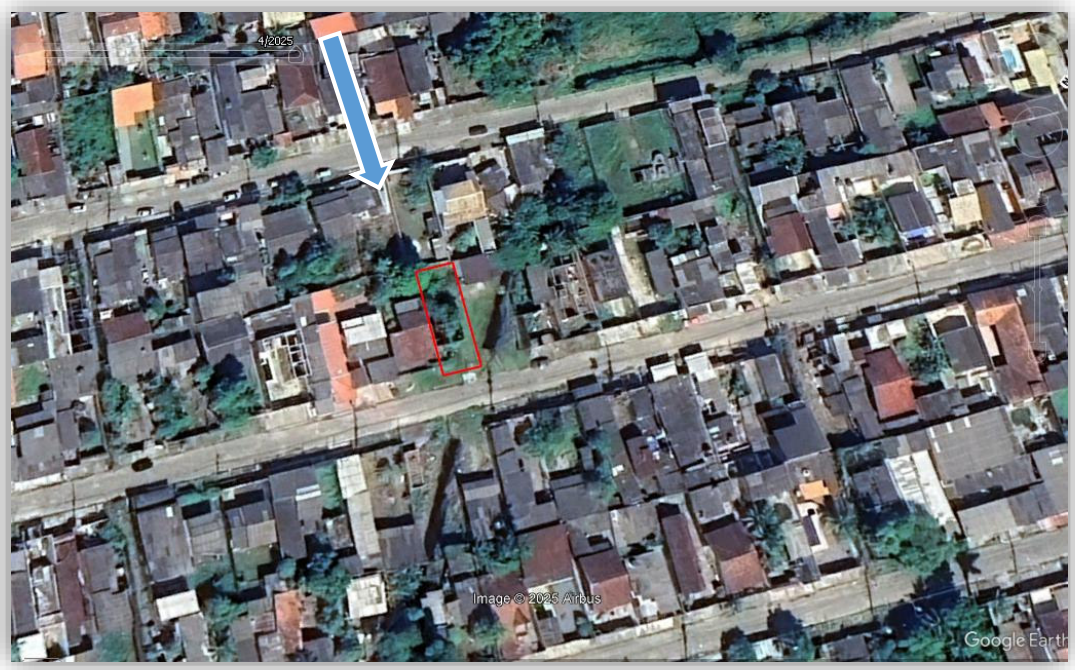


Figura 1 – Lote
Fonte: Google Earth Pro, 2025.

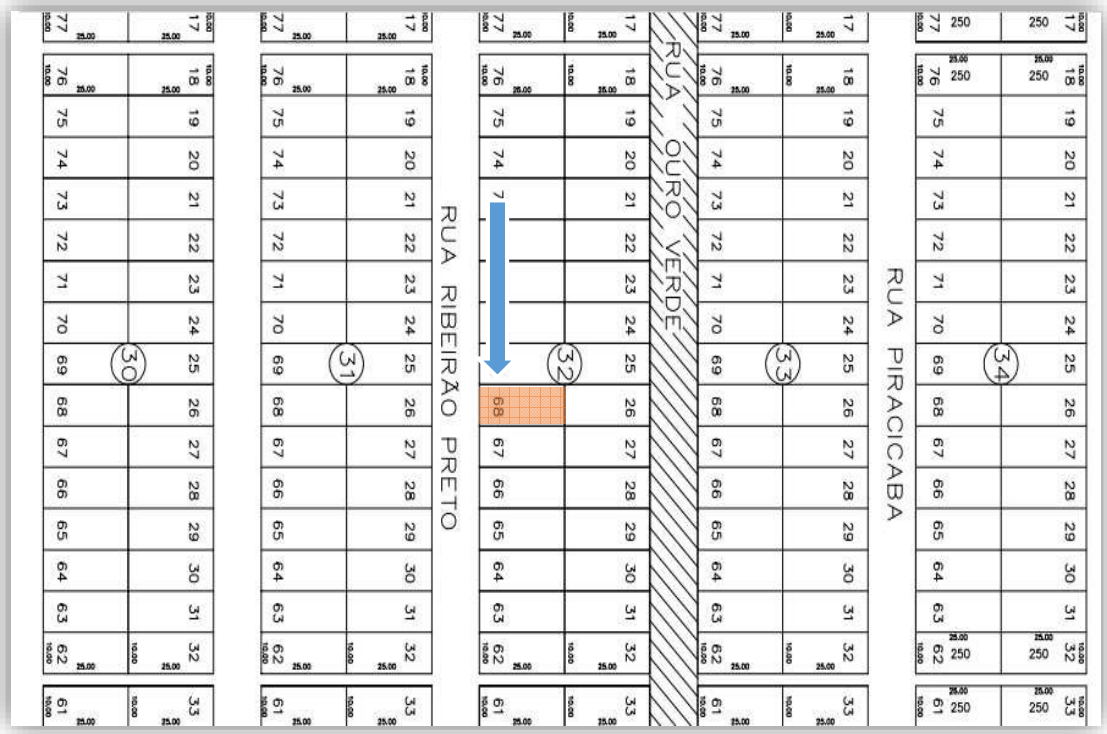


Figura 2- Parte do Loteamento – Cidade Balneário Nova Peruíbe
Fonte: Site da Prefeitura de Peruíbe.

RUA DARCY LACERDA, N° 186, PARQUE DAVILLE– PERUÍBE/SP
(13) 99619 – 5877 – francaengenhariacivil@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EVERTON LUPERCIO DE FRANCA.Protocolado em 01/07/2025 às 22:03:16, sob o número WPUE25700333023. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0000060-71.2024.8.26.0441 e o código CTCzYAYH.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO OLIVEIRA ABRAHAO MONTANS CONDE, liberado nos autos em 18/11/2025 às 13:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0056717-28.2020.8.26.0100 e código elLwpXLd.

EVERTON LUPÉCIO DE FRANÇA
'ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP : 5070727918

5. DESCRIÇÃO TÉCNICA

A edificação não apresenta condições habitáveis, estando sem cobertura, com alvenaria exposta, infiltrações visíveis, trincas, vegetação tomando a estrutura e ausência de acabamentos. Pode ser considerada como "ruína" para fins de cálculo de valor.

6. CONCLUSÃO DO VALOR DE MERCADO

Foram analisados terrenos similares (sem benfeitorias relevantes), em ruas próximas no mesmo bairro:

Abaixo estão listadas as amostras utilizadas como base para a avaliação do imóvel, com suas respectivas características, valores e fontes de referência.

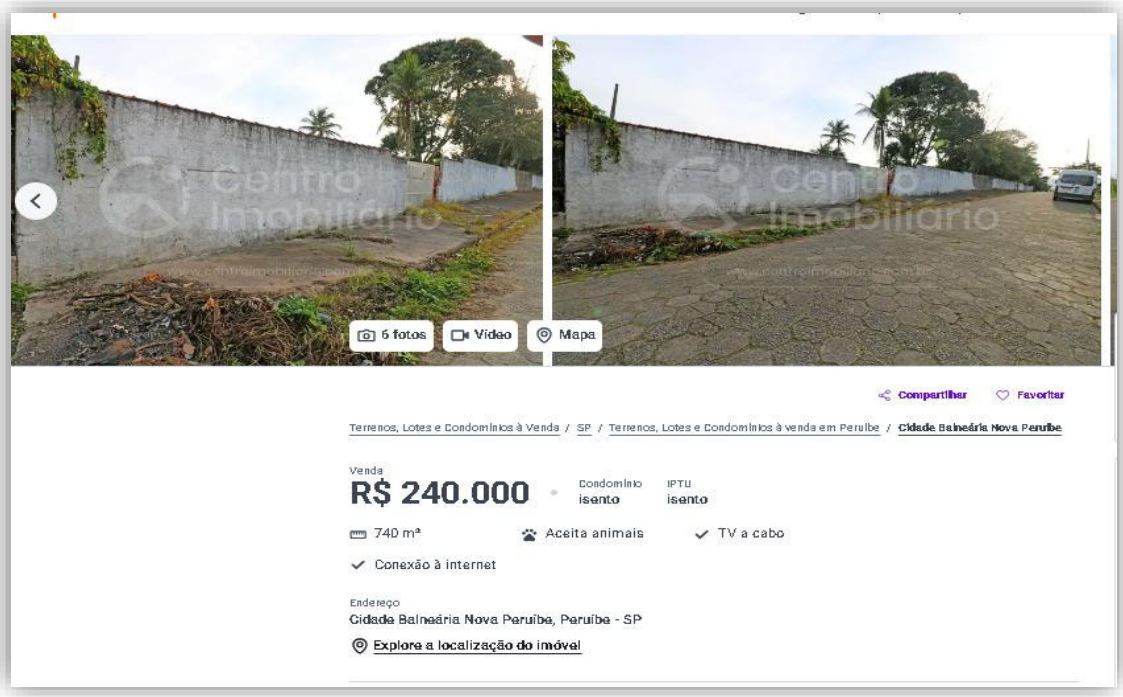


Figura 3 – Terreno 1 (um)
Fonte: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-cidade-balnearia-nova-peruibe-peruibe-sp-740m2-id-2572164202/?source=ranking%2Crp.

RUA DARCY LACERDA, N° 186, PARQUE DAVILLE– PERUÍBE/SP
(13) 99619 – 5877 – francaengenhariacivil@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EVERTON LUPERCIO DE FRANCA.Protocolado em 01/07/2025 às 22:03:16, sob o número WPUE25700333023. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0000060-71.2024.8.26.0441 e o código CTCzYAYH.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO OLIVEIRA ABRAHAO MONTANS CONDE, liberado nos autos em 18/11/2025 às 13:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0056717-28.2020.8.26.0100 e código elLwpXLd.

EVERTON LUPÉCIO DE FRANÇA
'ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP : 5070727918

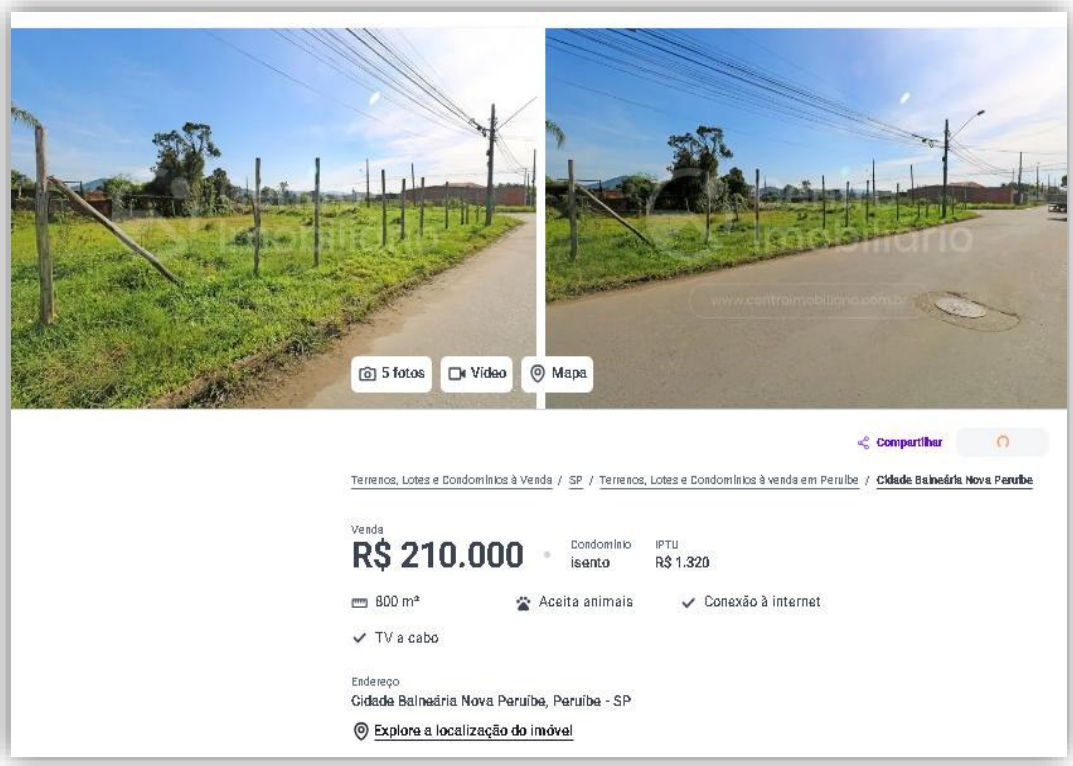


Figura 4 - Terreno 2 (dois)
Fonte: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-infraestrutura-internet-cidade-balneario-nova-peruibe-peruibe-sp-800m2-id-2572163670/?source=ranking%2Crp.

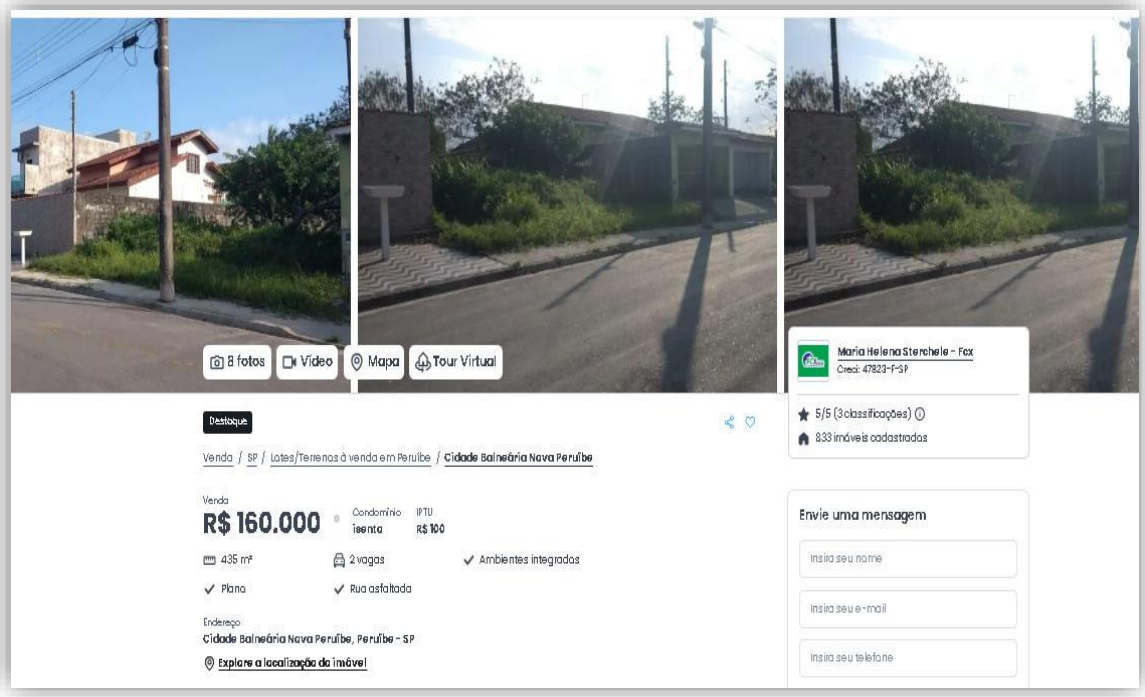


Figura 5 – Terreno 3 (três)
Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-balneario-nova-peruibe-bairros-peruibe-com-garagem-435m2-venda-RS160000-id-2813908281/?source=ranking%2Crp.

RUA DARCY LACERDA, N° 186, PARQUE DAVILLE– PERUÍBE/SP
(13) 99619 – 5877 – francaengenhariacivil@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EVERTON LUPERCIO DE FRANCA.Protocolado em 01/07/2025 às 22:03:16, sob o número WPUE25700333023. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0000060-71.2024.8.26.0441 e o código CTCzYAYH.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO OLIVEIRA ABRAHAO MONTANS CONDE, liberado nos autos em 18/11/2025 às 13:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0056717-28.2020.8.26.0100 e código elLwpXLd.

FRANÇA ENGENHARIA
EVERTON LUPÉCIO DE FRANÇA
'ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP : 5070727918

7. CONCLUSÃO DE VALOR DE MERCADO

TABELA COMPARATIVA DE AMOSTRAS

Nº	Bairro	Área (m²)	Valor anunciado(R$)	Data da Coleta	Valor por m² (R$)
01	Cidade Balneária Nova Peruíbe	740	135.000,00	01/07/2025	182,43
02	Cidade Balneária Nova Peruíbe	800	160.000,00	01/07/2025	200,00
03	Cidade Balneária Nova Peruíbe	435	110.000,00	01/07/2025	252,87

Fonte: autor.

Com base nas amostras analisadas, apurou-se a seguinte média dos valores por metro quadrado:

(R$ 182,43 + R$ 200,00 + R$ 252,87) ÷ 3 = **R$ 211,77/m²**

Considerando que a benfeitoria existente se encontra em estado de abandono, sem cobertura, com alvenaria exposta, trincas, infiltrações e vegetação invasiva; atribui-se a ela um valor simbólico **negativo** de **R$ 5.000,00**, em razão do custo de remoção e descarte.

A área total do terreno é de **250 m².** Assim, o valor estimado do imóvel é calculado da seguinte forma:

- 250 m² × R$ 211,77/m² = R$ 52.942,50;
- Valor simbólico da benfeitoria: **– R$ 5.000,00;**
- **Valor final estimado do imóvel: R$ 47.942,50.**

8. OBSERVAÇÕES

- Imóvel com vegetação densa e sinais de abandono;
- Necessário regularização e remoção da estrutura atual para nova construção;
- Valor pode variar conforme infraestrutura urbana da rua, documentação e mercado local no momento da venda;

RUA DARCY LACERDA, N° 186, PARQUE DAVILLE– PERUÍBE/SP
(13) 99619 – 5877 – francaengenhariacivil@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EVERTON LUPERCIO DE FRANCA.Protocolado em 01/07/2025 às 22:03:16, sob o número WPUE25700333023. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0000060-71.2024.8.26.0441 e o código CTCzYAYH.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO OLIVEIRA ABRAHAO MONTANS CONDE, liberado nos autos em 18/11/2025 às 13:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0056717-28.2020.8.26.0100 e código elLwpXLd.

EVERTON LUPÉCIO DE FRANÇA
'ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP : 5070727918

- Os valores apresentados referem-se aos valores de oferta, e não de transações efetivamente realizadas;
- Todas as amostras foram coletadas em período recente na mesma região**.**

9. CONCLUSÃO

Com fundamento na vistoria realizada ***in loco***, bem como após a devida execução dos levantamentos técnicos necessários, constatou-se que **valor do imóvel tem média de preço no valor de R$ 47.942,50 (quarenta e sete mil novecentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos).**

Com a definição do posicionamento geográfico do imóvel, o registro das características físicas observadas e a subsequente elaboração da análise técnica correspondente, consideram-se concluídos os trabalhos objeto da presente vistoria. Declaro, sob as penas da lei, que este laudo foi elaborado com base nas informações obtidas em vistoria realizada in loco, utilizando-se os critérios técnicos e científicos vigentes, atendendo aos preceitos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-2, bem como às normas aplicáveis à avaliação de bens imóveis. Estou ciente da responsabilidade técnica pelos dados e conclusões aqui apresentados.

Diante do exposto, encerra-se o presente trabalho, composto por **08 (oito) páginas**, contendo **05 (cinco) figuras**, **01 (uma) fotografia** e 01(uma) tabela, que servem de suporte técnico à constatação.

Nestes termos,
Pede e espera deferimento.

Peruíbe, 01 de julho de 2025.

ÉVERTON LUPÉRCIO DE FRANÇA
CREA N° 5070727918

RUA DARCY LACERDA, N° 186, PARQUE DAVILLE– PERUÍBE/SP
(13) 99619 – 5877 – francaengenhariacivil@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EVERTON LUPERCIO DE FRANCA.Protocolado em 01/07/2025 às 22:03:16, sob o número WPUE25700333023. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0000060-71.2024.8.26.0441 e o código CTCzYAYH.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO OLIVEIRA ABRAHAO MONTANS CONDE, liberado nos autos em 18/11/2025 às 13:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0056717-28.2020.8.26.0100 e código elLwpXLd.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Peruíbe
FORO DE PERUÍBE
1ª VARA
Rua Nilo Soares Ferreira, nº 185, Centro - CEP 11750-000, Fone: (13) 3455-2034, Peruíbe-SP - E-mail: peruibe1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DESPACHO

Processo:	**0000060-71.2024.8.26.0441 - Carta Precatória Cível**
Exequente:	**Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de São Paulo**
Executado:	**LUCIANO GUEDES DE OLIVEIRA PLACCO**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Maria Isabel Aguiar De Cunto Schützer Del Nero

Vistos.

Fls. 60/62. Expeça-se certidão de honorários ao perito, observando-se o teor da indicação da conta tratar-se de conta poupança, e não conta corrente como informado anteriormente.

Após, devolva-se a carta precatória à origem.

Intime-se.

Peruíbe, 17 de setembro de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL AGUIAR DE CUNTO SCHUTZER DEL NERO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0000060-71.2024.8.26.0441 e o código 9ErkryXq.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO OLIVEIRA ABRAHAO MONTANS CONDE, liberado nos autos em 18/11/2025 às 13:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0056717-28.2020.8.26.0100 e código elLwpXLd.