FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA – SP

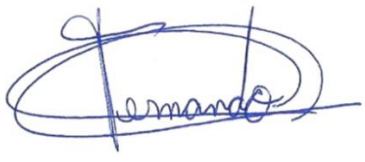
Processo 1005161-17.2015.8.26.0529/01

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA, Engenheiro Civil, CREA nº 5069843609, nomeado perito judicial nos autos da Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL** executada por **PAULA ZUCCHI GELAILETE E OUTROS** em face de **ANTONIO PEREIRA SILVA E OUTRO,** tendo procedido com às diligências que se fizeram necessárias, vem, muito respeitosamente, apresentar à consideração de V. Exa., as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
Pede deferimento.

Santana de Parnaíba, 09 de março de 2026.



Fernando do Nascimento Pereira
Engenheiro Civil
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA 5069843609

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Determinação do Valor de Mercado – Imóvel urbano

AD PERPETUAM REI MEMORIAM[1]

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA – SP

PROCESSO Nº:	**1005161-17.2015.8.26.0529/01**
AÇÃO:	**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LCAÇÃO DE IMÓVEL**
EXEQUENTE:	**PAULA ZUCCHI GELAILETE E OUTROS**
EXECUTADOS:	**ANTONIO PEREIRA SILVA E OUTRO**
CONCLUSÃO:	**MARÇO DE 2026**

[1] Segundo Dicionário de Latim, disponível em https://www.dicionariodelatim.com.br, significa "Para lembrança perpétua da coisa".

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 5

1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS 6

1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS ÀS PARTES 8

2. REGIÃO, LOCALIZAÇÃO E DADOS DA MUNICIPALIDADE 9

2.1 LOCALIZAÇÃO 10

2.2 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE 17

2.3 ZONEAMENTO 20

3. VISTORIA E CONSTATAÇÕES 24

3.1 CARACTERÍSTICAS DO TERRENO AVALIANDO 24

3.2 CARACTERÍSTICAS DAS CONSTRUÇÕES ERIGIDAS 25

3.3 CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS 36

3.3.1 Classificação da CONSTRUÇÃO 1 36

3.3.2 Classificação da CONSTRUÇÃO 2 38

3.3.3 Classificação da CONSTRUÇÃO 3 40

3.3.4 Classificação da CONSTRUÇÃO 4 42

4. AVALIAÇÃO DE MERCADO DO IMÓVEL 44

4.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS 46

4.1.1 Valor de Mercado do Terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado 47

4.1.2 Zonas de Uso 47

4.1.3 Fatores Obrigatórios 48

4.1.4 Fatores Complementares 49

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

4.1.5 Valor do Terreno 50

4.1.6 Cálculo de Depreciação das Benfeitorias 51

4.1.7 Valor da CONSTRUÇÃO 1 52

4.1.8 Valor da CONSTRUÇÃO 2 54

4.1.9 Valor da CONSTRUÇÃO 3 56

4.1.10 Valor da CONSTRUÇÃO 4 58

4.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 60

4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 63

4.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO 64

5. CONCLUSÃO 65

ENCERRAMENTO 66

ANEXO: TABELAS DE APOIO 67

APÊNDICE A: LINKS, ELEMENTOS COMPARATIVOS E LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS 74

APÊNDICE B: AVALIAÇÃO DE MERCADO DO IMÓVEL 81

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho, medidante vistoria realizada, é estabelecer o valor de venda mais provável, atual e à vista do imóvel situado na confluência (esquina) da **Alameda dos Pinheiros com a Rua Meleiro (antiga Rua G), número predial 338, consistente do lote 01 da quadra 4 do Bairro/Loteamento denominado "JARDIM OLIVEIRA", Município de Guarulhos – SP**, registrado na matrícula de número 71.509 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos – SP (fls. 136-140), inscrito junto a municipalidade de Guarulhos – SP sob os números cadastrais 094.33.27.0001.01.001, 094.33.27.0001.01.002 e 094.33.27.0001.01.003.

Conforme R. Decisão de fls. 156 proferida por este R. Juízo, o signatário é nomeado para a realização da perícia de avaliação de mercado do bem imóvel.

A vistoria ao imóvel avaliando foi agendada judicialmente (fls. 189-190), tendo sido realizada no dia 03 de dezembro de 2024 – Terça-feira com início às 13:00 horas, cujo o ponto de encontro se deu no endereço do imóvel, objeto da avaliação.

No ato da diligência pericial previamente agendada compareceu apenas o executado Sr. Antonio Pereira Silva, cujo o mesmo acompanhou apenas a diligencia na construção que possui posse.

Não foi apresentado o rol de quesitos a serem respondidos pelo perito, nem tampouco houve a indicação de assistentes técnicos.

Para a realização do presente trabalho, foi considerado pelo signatário a matrícula do bem imóvel avaliando (fls. 136-140) e as certidões de valores venais correspondentes ao terreno, obtidas pelo signatário junto a municipalidade de Guarulhos.

Além disso, para a realização da avaliação das construções erigidas na superfície do terreno, as mesmas foram aferidas in loco e divididas em 4 construções distintas, que serão abordadas no corpo do laudo pericial.

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Referidos documentos foram considerados como verídicos, corretos e fieis as respectivas cópias originais.

O imóvel foi avaliado considerando a condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de outras naturezas, bem como eventuais contaminações do solo.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos a este signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente laudo pericial foi elaborado em conformidade com os requisitos das seguintes normas técnicas:

- ✓ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1**: Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais. 2 ed. Rio de Janeiro, ago. 2019;

- ✓ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2**: Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos. 2 ed. Rio de Janeiro, fev. 2011;

- ✓ INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO. **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos**. 2 ed. São Paulo, set. 2011;

- ✓ INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO. **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas**. 2. ed. São Paulo, 2019. 52 p;

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

- ✓ Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;

- ✓ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR – 13.752:2024** - Perícias de engenharia na construção civil.

Apenas a nível de esclarecimentos, o IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, no qual o signatário é membro efetivo, é entidade sem fins lucrativos fundada em 15 de janeiro de 1979, integrada por engenheiros, arquitetos e empresas dedicados às áreas de avaliações, perícias e inspeções de engenharia e arquitetura no Estado de São Paulo. Dentre seus objetivos destacam-se o aprimoramento, a divulgação e a transmissão do conhecimento técnico nas áreas de atuação de seus associados.

O Instituto é Entidade de Classe com representação no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo e CAU/SP – Conselho de Arquitetos e Urbanistas de São Paulo, e filiado ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Entidade Federativa Nacional, que é um dos integrantes do CDEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Já a **Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT** é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (ABNT/CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS ÀS PARTES

Foi verificado por este signatário a necessidade de se obter alguns documentos para melhor instruir o presente Laudo de Avaliação Judicial, onde esses documentos foram ao requerido às fls. 159-162, sendo eles:

1. Planta da quadra de número 4 **legível,** do loteamento denominado "JARDIM OLIVEIRA", local onde encontra-se inserido o lote de terreno penhorado, que poderá ser obtida junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis Guarulhos – SP e/ou junto a Prefeitura Municipal de Guarulhos – SP;

2. Planta de arquitetura das benfeitorias erigidas no terreno avaliando (se houver), com informações das construções e área construída para fins de avaliação.

Ocorre que diante do pedido e de que se tratava tão e exclusivamente sobre o imóvel em questão, não houve a devida colaboração da parte do executado na disponibilização dos documentos solicitados, nem mesmo houve manifestação a respeito do pedido, o que acarretou em maior tempo de execução dos trabalhos periciais.

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

2. REGIÃO, LOCALIZAÇÃO E DADOS DA MUNICIPALIDADE

O local onde se situa o imóvel avaliando trata-se de uma região com características de uso misto com predominância residencial de classe baixa a baixa-média, onde se encontram casas térreas e assobradadas, de uso residencial e comercial.

A região do imóvel avaliando é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto, rede de telefonia, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, transporte público próximo, rede de TV a cabo e correios.

Guarulhos é um município da Região Metropolitana de São Paulo e é a segunda cidade mais populosa do estado de São Paulo, a 13ª mais populosa do Brasil e a 53ª mais populosa do continente americano, com uma população de 1.349.100 habitantes, segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, divulgado em 2025.

A cidade de Guarulhos foi fundada em 8 de dezembro de 1560, pelo padre jesuíta Manuel de Paiva, com a denominação de Nossa Senhora da Conceição. Sua origem está ligada à de cinco outros povoamentos que tinham, como principal objetivo, defender o povoado de São Paulo dos Campos de Piratininga contra um possível ataque dos Tamoios.

É a cidade não capital do estado mais populosa do Brasil e é considerada a 12ª cidade mais rica do país. Em 2021 foi registrado um Produto Interno Bruto – PIB na ordem de 77,3 bilhões de reais, o que representou mais de 0,89% de todo PIB brasileiro da época, além de deter o 3º maior produto interno bruto do Estado de São Paulo e o 10º maior do país.

O município possui uma área territorial de 318.675,00 quilômetros quadrados.

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando encontra-se localizado na confluência (esquina) da **Alameda dos Pinheiros com a Rua Meleiro (antiga Rua G), número predial 338, sendo o lote 01 da quadra 4, do Bairro/Loteamento denominado "JARDIM OLIVEIRA", Município de Guarulhos – SP,** possuindo inscrições cadastrais perante a municipalidade de Guarulhos – SP sob os números 094.33.27.0001.01.001, 094.33.27.0001.01.002 e 094.33.27.0001.01.003.

Ilustração 1: Delimitação do Município de Guarulhos – SP e cidades limítrofes



Fonte: www.google.com.br/maps

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 2: Localização do imóvel avaliando e bairros limítrofes



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 3: Vista aérea de satélite da região do imóvel avaliando e bairros limítrofes



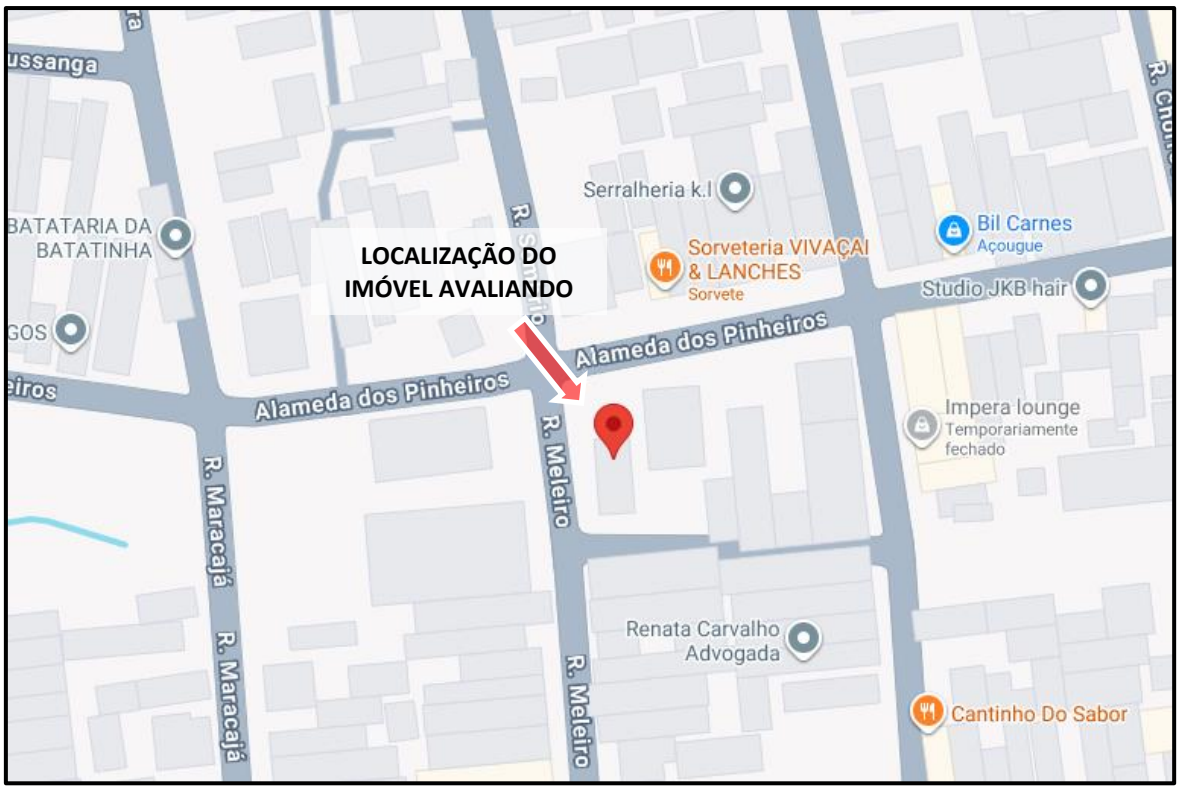
Fonte: www.google.com.br/maps

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 4: Localização do imóvel avaliando



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 5: Vista aérea de satélite do imóvel avaliando



Fonte: Google Earth Pro

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 6: Frente do imóvel avaliando situado na Alameda dos Pinheiros, número predial 338, lote 01 da quadra 4, do Bairro/Loteamento "JARDIM OLIVEIRA", Guarulhos – SP.



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 7: Frente do imóvel avaliando situado na Alameda dos Pinheiros com a Rua Meleiro (antiga Rua G), número predial 338, sendo o lote 01 da quadra 4, do Bairro/Loteamento denominado "JARDIM OLIVEIRA", Município de Guarulhos – SP



Ilustração 8: Alameda dos Pinheiros, Bairro/Loteamento denominado "JARDIM OLIVEIRA", Município de Guarulhos – SP.



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 9: Alameda dos Pinheiros, Bairro/Loteamento denominado "JARDIM OLIVEIRA", Município de Guarulhos – SP.



Ilustração 10: Rua Meleiro (antiga Rua G), Bairro/Loteamento denominado "JARDIM OLIVEIRA", Município de Guarulhos – SP.



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 11: Frente do imóvel situado na Rua Meleiro (antiga Rua G), lote 01 da quadra 4, Bairro/Loteamento denominado "JARDIM OLIVEIRA", Município de Guarulhos – SP.



Ilustração 12: Rua Meleiro (antiga Rua G), Bairro/Loteamento denominado "JARDIM OLIVEIRA", Município de Guarulhos – SP.



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

2.2 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com a municipalidade de Guarulhos – SP, o imóvel avaliando possui 3 (três) inscrições cadastrais, sendo elas apresentadas atualizadas a seguir, vejamos:

INSCRIÇÃO 1:

- ✓ INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 094.33.27.0001.01.001
- ✓ LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA DOS PINHEIROS, Nº 338
- ✓ LOTE: 1
- ✓ QUADRA: 4
- ✓ BAIRRO/LOTEAMENTO: VILA IZABEL
- ✓ ÁREA DO TERRENO: 275,00 M²
- ✓ ÁREA CONSTRUÍDA: 79,04 M²

Ilustração 13: Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel de número 094.33.27.0001.01.001

PREFEITURA DE GUARULHOS

SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 925868/2026

Certidão emitida em Guarulhos, 04 de Março de 2026 ás 13:08:50.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de ANTONIO PEREIRA DA SILVA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na ALAMEDA PINHEIROS,DOS, Nº 338 Antigo NÃO HÁ, lote(s) 1, quadra 4 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento V IZABEL, com área de 275,00 m2 (DUZENTOS E SETENTA E CINCO METROS QUADRADOS), e fração ideal de 27,37 % e a um prédio do tipo de edificação 20 - Resid. Econômico , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 79,04 m2 (SETENTA E NOVE METROS QUADRADOS E QUATRO DECÍMETROS LINEARES) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **094.33.27.0001.01.001**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2026 (DOIS MIL E VINTE E SEIS), de R$ 154.424,74 (CENTO E CINQUENTA E QUATRO MIL E QUATROCENTOS E VINTE E QUATRO REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2026 (DOIS MIL E VINTE E SEIS), de R$ 58.806,51 (CINQUENTA E OITO MIL E OITOCENTOS E SEIS REAIS E CINQUENTA E UM CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R$ 213.231,25 (DUZENTOS E TREZE MIL E DUZENTOS E TRINTA E UM REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2026

Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/sirfpmg/f?p=2628:9 através do código baixo:

Fonte: Prefeitura Municipal de Guarulhos – SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

INSCRIÇÃO 2:

- ✓ INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 094.33.27.0001.01.002
- ✓ LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA DOS PINHEIROS, Nº 338
- ✓ LOTE: 1
- ✓ QUADRA: 4
- ✓ BAIRRO/LOTEAMENTO: VILA IZABEL
- ✓ ÁREA DO TERRENO: 275,00 M²
- ✓ ÁREA CONSTRUÍDA: 64,64 M²

Ilustração 14: Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel de número 094.33.27.0001.01.002

PREFEITURA DE GUARULHOS

SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 925887/2026

Certidão emitida em Guarulhos, 04 de Março de 2026 ás 13:10:24.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de ANTONIO PEREIRA DA SILVA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na ALAMEDA PINHEIROS,DOS, Nº 338 Antigo NÃO HÁ, lote(s) 1, quadra 4 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento V IZABEL, com área de 275,00 m2 (DUZENTOS E SETENTA E CINCO METROS QUADRADOS), e fração ideal de 22,38 % e a um prédio do tipo de edificação 20 - Resid. Econômico , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 64,64 m2 (SESSENTA E QUATRO METROS QUADRADOS E SESSENTA E QUATRO DECÍMETROS LINEARES) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **094.33.27.0001.01.002**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2026 (DOIS MIL E VINTE E SEIS), de R$ 126.276,64 (CENTO E VINTE E SEIS MIL E DUZENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E QUATRO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2026 (DOIS MIL E VINTE E SEIS), de R$ 48.092,78 (QUARENTA E OITO MIL E NOVENTA E DOIS REAIS E SETENTA E OITO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R$ 174.369,42 (CENTO E SETENTA E QUATRO MIL E TREZENTOS E SESSENTA E NOVE REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2026

Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/sirfpmg/f?p=2628:9 através do código baixo:

CVVBD2650114E7A64A8E9B41F81EB38DDFC

Fonte: Prefeitura Municipal de Guarulhos – SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

INSCRIÇÃO 3:

- ✓ INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 094.33.27.0001.01.003
- ✓ LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA DOS PINHEIROS, Nº 338
- ✓ LOTE: 1
- ✓ QUADRA: 4
- ✓ BAIRRO/LOTEAMENTO: VILA IZABEL
- ✓ ÁREA DO TERRENO: 275,00 M²
- ✓ ÁREA CONSTRUÍDA: 79,92 M²

Ilustração 15: Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel de número 094.33.27.0001.01.003

PREFEITURA DE GUARULHOS

SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 925903/2026

Certidão emitida em Guarulhos, 04 de Março de 2026 ás 13:11:36.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de ANTONIO PEREIRA DA SILVA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na ALAMEDA PINHEIROS,DOS, Nº 338 Antigo NÃO HÁ, lote(s) 1, quadra 4 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento V IZABEL, com área de 275,00 m2 (DUZENTOS E SETENTA E CINCO METROS QUADRADOS), e fração ideal de 26,29 % e a um prédio do tipo de edificação 20 - Resid. Econômico , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 72,92 m2 (SETENTA E DOIS METROS QUADRADOS E NOVENTA E DOIS DECÍMETROS LINEARES) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **094.33.27.0001.01.003**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2026 (DOIS MIL E VINTE E SEIS), de R$ 148.331,45 (CENTO E QUARENTA E OITO MIL E TREZENTOS E TRINTA E UM REAIS E QUARENTA E CINCO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2026 (DOIS MIL E VINTE E SEIS), de R$ 80.444,36 (OITENTA MIL E QUATROCENTOS E QUARENTA E QUATRO REAIS E TRINTA E SEIS CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R$ 228.775,81 (DUZENTOS E VINTE E OITO MIL E SETECENTOS E SETENTA E CINCO REAIS E OITENTA E UM CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2026

Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/sirfpmg/f?p=2628:9 através do código baixo:

CVV15F0E6B28AE99D220061826328737B70

Fonte: Prefeitura Municipal de Guarulhos – SP

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

2.3 ZONEAMENTO

O zoneamento municipal é um instrumento do planejamento urbano caracterizado pela aplicação de um sistema legislativo que procura regular o Uso e Ocupação do Solo.

A nova Lei de número 7.888 de 15 de janeiro de 2021, disciplina sobre o Uso, Ocupação e o Parcelamento do Solo no Município em observância aos princípios e diretrizes de desenvolvimento territorial estabelecidos pela Lei nº 7.730, de 04 de junho de 2019, que instituiu o Plano Diretor de Guarulhos. Em conformidade com o artigo 7º da Lei nº 7.730, de 2019, esta Lei trata do ordenamento territorial, orientada pela inserção metropolitana e pelos seguintes elementos estruturadores do território:

I - Áreas ambientalmente protegidas;
II - Áreas industrialmente consolidadas;
III - Áreas de influência aeroportuária;
IV - Rodovias.

Conforme o Art. 2º da Lei de número 7.888 de 15 de janeiro de 2021, a disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo tem por objetivos:

> *"I - Garantir o manejo adequado dos recursos naturais e incentivar a recuperação do meio ambiente;*
> *II - Orientar e estimular a geração de atividades econômicas, observando-se o manejo adequado dos recursos hídricos, superficiais e subterrâneos;*
> *III - Proporcionar uma melhor distribuição das atividades no território, possibilitando a convivência de múltiplos usos, inclusive de usos diversos em um mesmo lote, respeitando-se as características ambientais e de salubridade e os padrões de incomodidade, de modo a:*
> *a) viabilizar a oferta de empregos próximos à moradia, reduzindo o tempo de circulação;*

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

b) assegurar a proteção das áreas de preservação ambiental e dos imóveis com valor histórico, cultural ou paisagístico;

c) reduzir os impactos decorrentes da presença do Aeroporto Internacional;

d) dar melhor atendimento às necessidades de acesso a usos e atividades para a população; Fonte: Departamento de Assuntos Legislativos - Prefeitura de Guarulhos. 2 Lei Municipal nº 7.888, de 15/1/2021.

IV - Garantir a utilização adequada dos imóveis, considerando sua inserção no macrozoneamento e função social da propriedade;

V - Racionalizar e adequar o uso da infraestrutura urbana instalada, evitando-se sua sobrecarga ou ociosidade através de políticas públicas claras e permanentes;

VI - Disciplinar através de políticas públicas adequadas, a função social da propriedade e a implantação dos empreendimentos de impacto, as condições que tornem aceitável sua implantação segundo as características da vizinhança;

VII - Assegurar através de planejamento adequado a fluidez e o desempenho do sistema de circulação;

VIII - Garantir a aplicação de instrumentos urbanísticos visando a produção de habitação de interesse social;

IX - Promover a regularização urbanística e fundiária através da elaboração e promulgação de leis específicas;

X - Promover, estruturar e orientar de forma sustentável o desenvolvimento urbano da cidade;

XI - Simplificar as regras de parcelamento, uso e ocupação do solo, em especial nos lotes pequenos, de modo a facilitar a regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano, melhorando a qualidade de vida da população e garantindo o acesso ao solo urbano e sua utilização;

XII - Assegurar à coletividade o retorno da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos e privados."

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

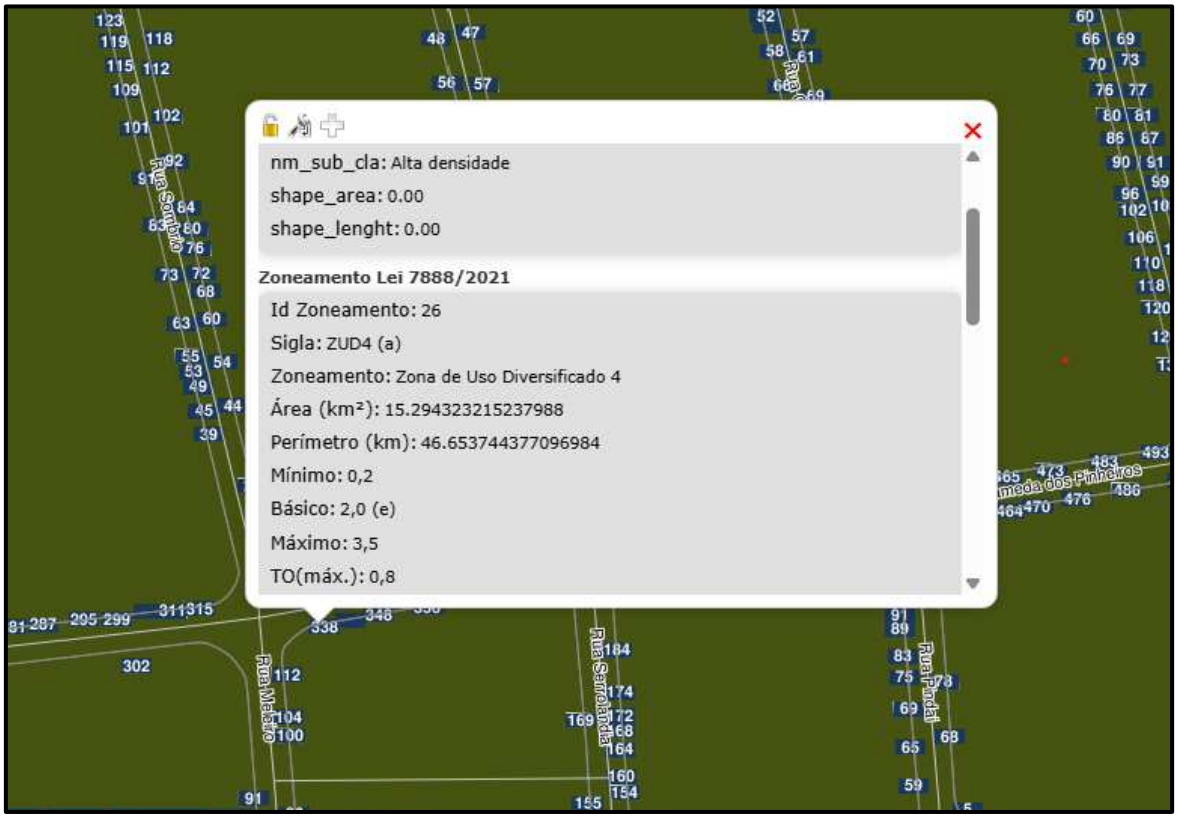
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

De acordo com a nova lei de Uso e Operação do Solo, de número 7.888 de 15 de janeiro de 2021, o imóvel avaliando encontra-se inserido na Zona de Uso Diversificado (ZUD), porções de território com predominância de usos residenciais onde se pretende estimular a diversificação de usos, distinguindo-se pela densidade construtiva a ser controlada ou estimulada. A Zona de Uso Diversificado (ZUD) é subdividida em oito zonas, onde o imóvel avaliando se encontra na ZUD-4, apresentando as seguintes informações:

> *"VI - ZUD-6: presente em todas as Macrozonas, são porções do território onde há necessidade de melhoria da infraestrutura urbana e social e onde se permitirá uma média densidade construtiva;"*

Ilustração 16: Zoneamento – Lei de nº 7.888 de 15 de janeiro de 2021

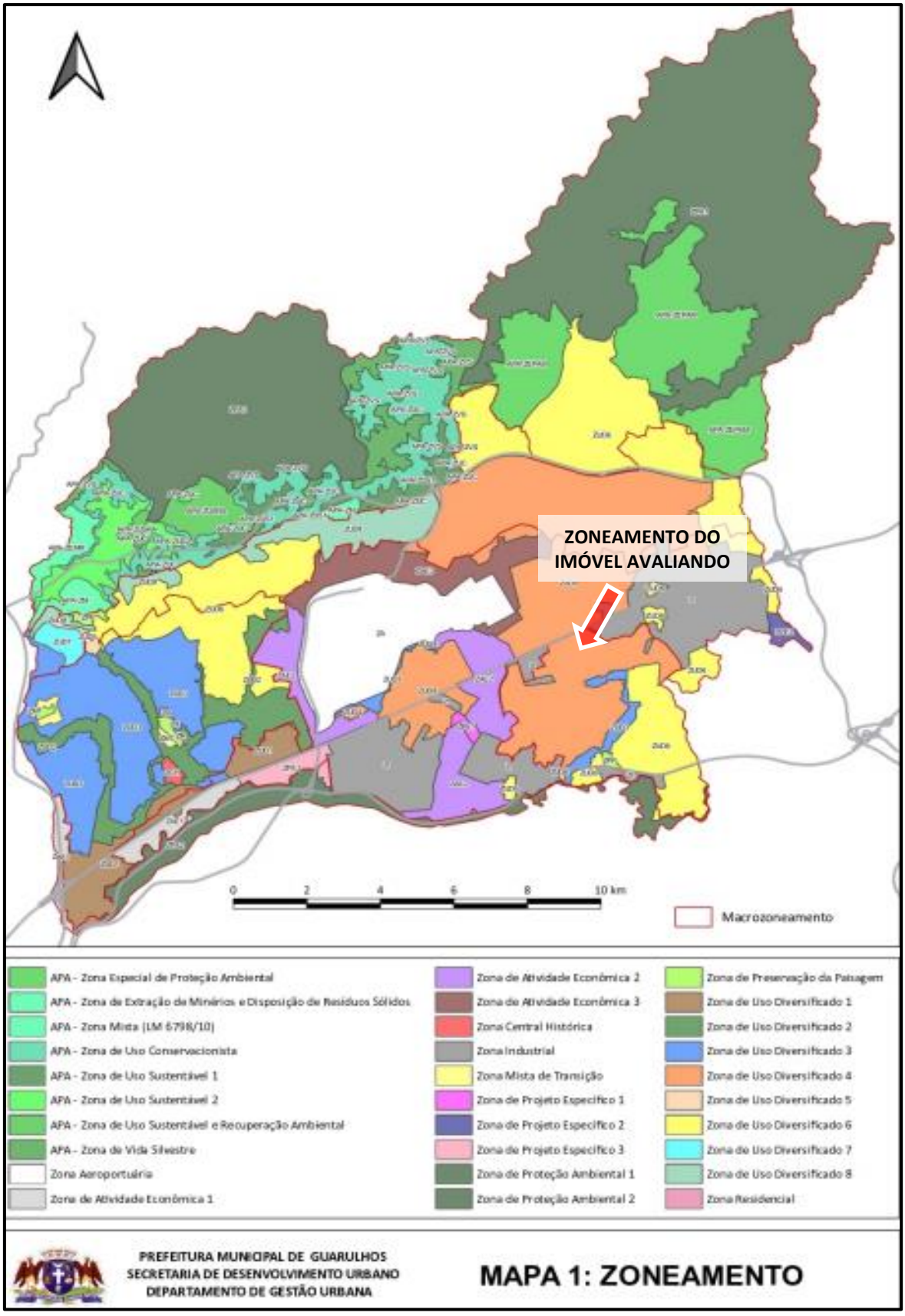


Fonte: https://guarugeo.guarulhos.sp.gov.br/guarugeo/interface/guarugeo.html

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 17: Mapa do zoneamento – Lei de nº 7.888 de 15 de janeiro de 2021



Fonte: Prefeitura Municipal de Guarulhos – SP

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

3. VISTORIA E CONSTATAÇÕES

Conforme já exposto nas considerações preliminares, a vistoria foi agendada judicialmente para o dia 03/12/2024 – Terça-feira, com início para às 13:00 horas, cujo o ponto de encontro se deu no imóvel avaliando, situado na **Alameda dos Pinheiros, número predial 338, esquina com a Rua Meleiro (antiga Rua G), Bairro/Loteamento denominado "JARDIM OLIVEIRA", Município de Guarulhos – SP** e foi parcialmente pelo executado, Sr. Antonio Pereira Silva.

O executado não possui o acesso as outras construções erigidas na superfície do terreno, tendo dito que as outras construções pertencem a terceiros.

O levantamento da área construída erigida no terreno se deu conforme medições realizadas in loco que se somaram com o levantamento das áreas procedidas no programa Google Earth Pro, das construções que não foram possíveis adentrar.

Assim, diante da vistoria realizada e do quanto constatado no local, passaremos a expor as características do terreno e das suas construções que ali se encontram erigidas, itens que serão abordados nos subcapítulos seguintes do laudo pericial.

3.1 CARACTERÍSTICAS DO TERRENO AVALIANDO

O terreno avaliando possui formato praticamente retangular, com topografia plana de quem da Alameda dos Pinheiros o vê, nível da via pública para qual faz frente, apresentando solo aparentemente seco e firme, apropriado para receber construções, obedecidas as posturas municipais e as Normas Técnicas vigentes.

Segundo a matrícula de número 71.509, registrada junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos – SP (fls. 136-140), o terreno possui 7,40 metros mais 3,00 metros em chanfro para a Alameda dos Pinheiros, possui 23,00 metros mais 3,00 metros de frente para a Rua G (lateral direita de quem da Alameda dos Pinheiros olha para o terreno),

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

possui 27,60 metros do lado esquerdo (lateral esquerda de quem da Alameda dos Pinheiros olha para o terreno) e possui 10,40 metros de fundo (de quem da Alameda dos Pinheiros olha para o terreno), perfazendo assim uma área tabular de terreno de 275,00 m².

Ilustração 18: Matrícula de número 71.509 (fls. 136-140) – Imóvel avaliando



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

fls. 136

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935
Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula 71.509 | ficha 01

Guarulhos, 28 de junho de 2002

IMÓVEL:- TERRENO situado na Alameda dos Pinheiros esquina com a Rua G, no JARDIM OLIVEIRA, perímetro urbano, consistente no lote 1 da quadra 4, com a área de 275,00ms²., medindo 7,40ms. mais 3,00ms., em chanfro de frente para a Alameda dos Pinheiros, da frente aos fundos do lado direito onde confronta com a rua G, mede 23,00ms. mais 3,00ms. de chanfro; da frente aos fundos no lado esquerdo onde confronta com o lote 2, mede 27,60ms. e nos fundos, confrontando com a Viela 2, mede 10,40ms.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 094.33.27.0001.01.001 – 094.33.27.0001.01.002 094.33.27.0001.01.003.-

PROPRIETÁRIO:- JUVENAL DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrições nºs. 7.207 e 7.208 do 12º Serviço Registral da Comarca da Capital de São Paulo, feitas em 15/02/1.943.-

Bel. Ribello Valente Dini
OFICIAL INTERINO

Certidão emitida pelo site www.registradores.org.br

3.2 CARACTERÍSTICAS DAS CONSTRUÇÕES ERIGIDAS

Sobre a superfície do terreno descrito no subcapítulo anterior encontram-se erigidas as construções (benfeitorias), de uso totalmente residencial, possuindo as construções pavimentos que variam de 2 a 3 pavimentos, com frentes para os atuais logradouros públicos da Alameda dos Pinheiros e Rua Meleiro (antiga Rua G).

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Considerando que foi constatado a presença de construções erigidas na superfície do terreno, dividimos em 4 construções, para fins de avaliação, visto que os seus acessos são independentes e não possuem interligações internas entre si.

Sendo assim, passaremos a apresentar as construções conforme informações a seguir:

- **CONSTRUÇÃO 1:** Faz frente para a Alameda dos Pinheiros, número predial 338, possuindo construção residencial de 2 (dois) pavimentos e área construída de **94,80 m²**;
- **CONSTRUÇÃO 2:** Faz frente para a Alameda dos Pinheiros e Rua Meleiro (antiga Rua G), número predial 338, possuindo construção residencial de 2 (dois) pavimentos e área construída de **114,60 m²**;
- **CONSTRUÇÃO 3:** Faz frente para a Rua Meleiro (antiga Rua G), número predial 338, possuindo construção residencial de 3 (três) pavimentos e área construída de **143,10 m²**;
- **CONSTRUÇÃO 4:** Faz frente para a Rua Meleiro (antiga Rua G), número predial 338, possuindo construção residencial de 3 (três) pavimentos e área construída de **120,40 m²**.

Compulsando a matrícula de número 71.509, registrada junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos – SP (fls. 136-140), nota-se que não há averbação das construções erigidas na superfície do terreno.

Também não foi apresentado nos autos e nem mesmo pelo executado em diligência, planta das construções erigidas na superfície do terreno, não possuindo as referidas construções a devida aprovação junto a municipalidade de Guarulhos – SP.

A seguir, passaremos a apresentar por ilustrações (imagens) o quanto constatado no local sobre as construções e a área interna da construção do executado, denominado como CONSTRUÇÃO 2, vejamos:

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 19: Vista da benfeitoria erigida na superfície do terreno – CONSTRUÇÃO 1



Ilustração 20: Vista da benfeitoria erigida na superfície do terreno – CONSTRUÇÃO 2



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

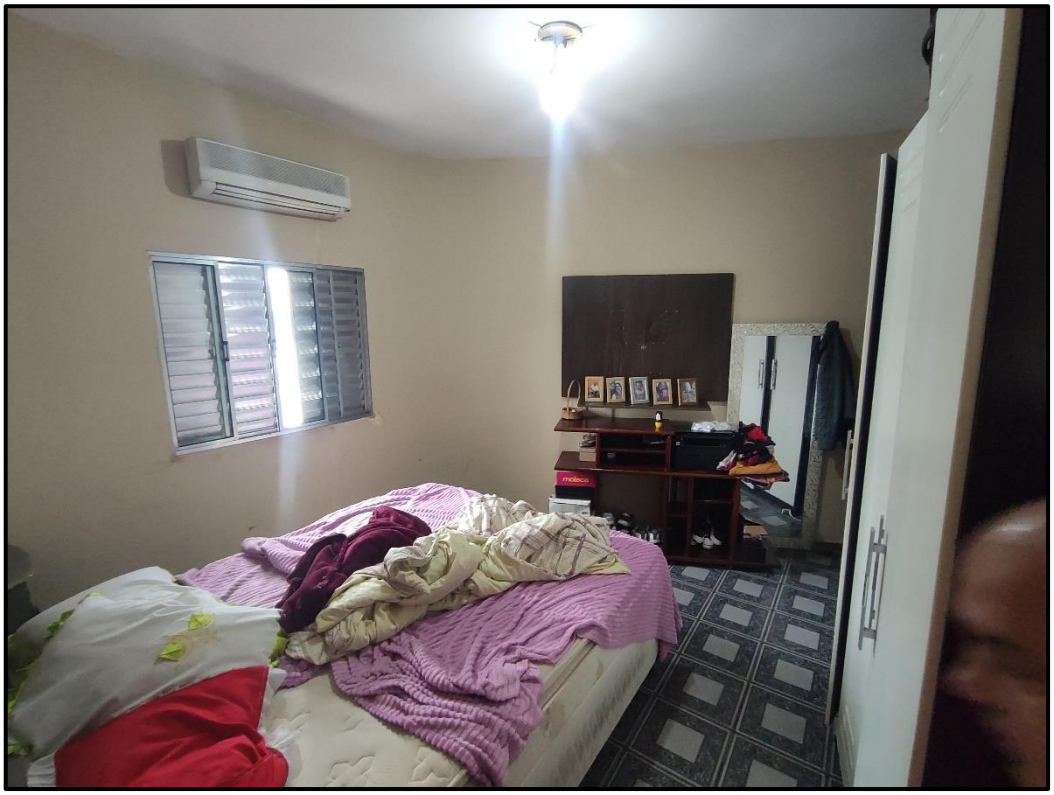
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 21: Interior da CONSTRUÇÃO 2 erigida na superfície do terreno



Ilustração 22: Interior da CONSTRUÇÃO 2 erigida na superfície do terreno



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 23: Interior da CONSTRUÇÃO 2 erigida na superfície do terreno

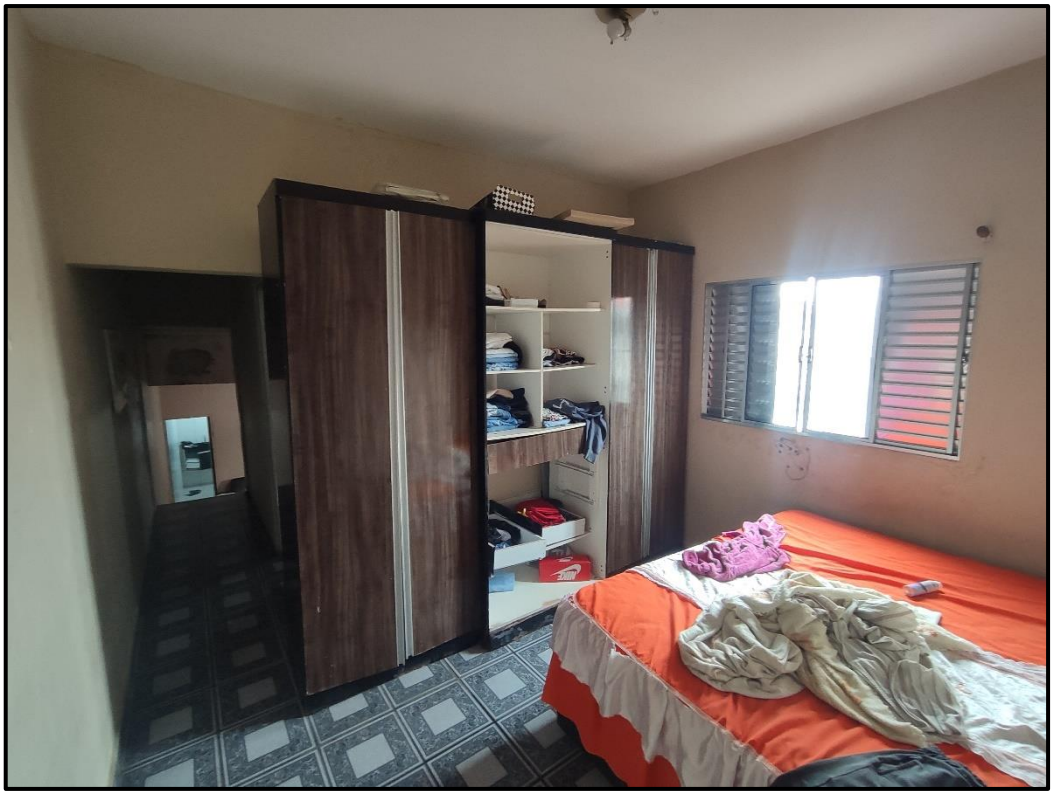


Ilustração 24: Interior da CONSTRUÇÃO 2 erigida na superfície do terreno



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 25: Interior da CONSTRUÇÃO 2 erigida na superfície do terreno

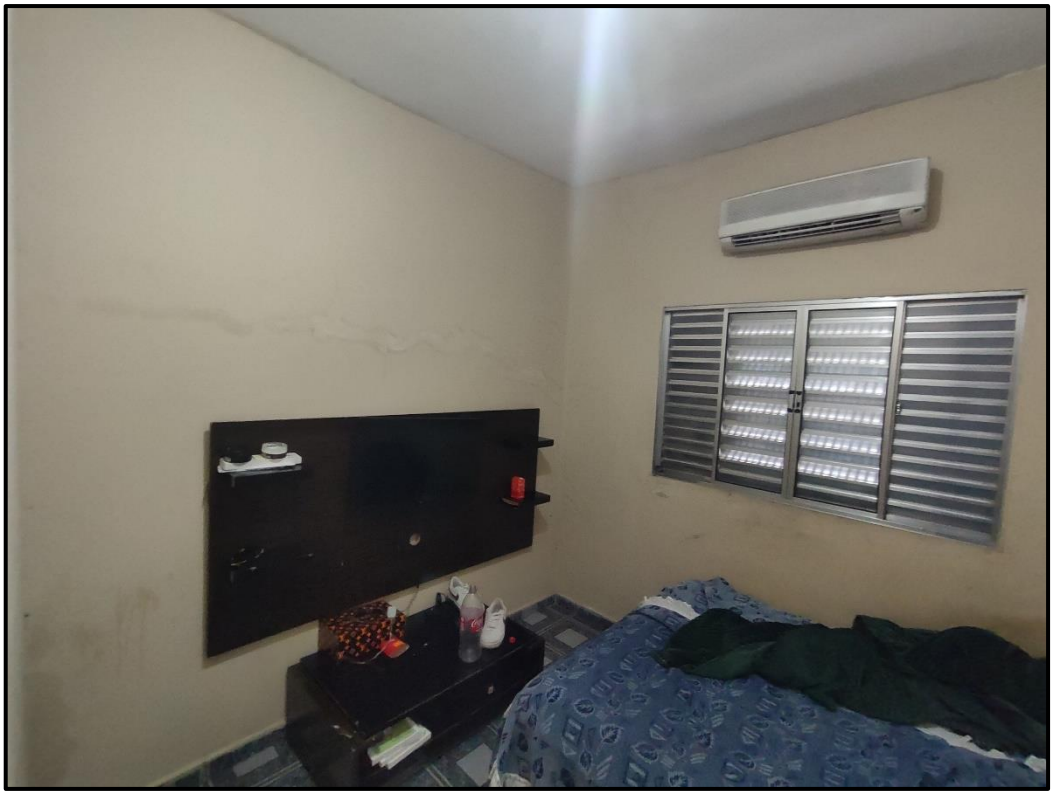


Ilustração 26: Interior da CONSTRUÇÃO 2 erigida na superfície do terreno



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 27: Interior da CONSTRUÇÃO 2 erigida na superfície do terreno



Ilustração 28: Interior da CONSTRUÇÃO 2 erigida na superfície do terreno



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 29: Interior da CONSTRUÇÃO 2 erigida na superfície do terreno



Ilustração 30: Interior da CONSTRUÇÃO 2 erigida na superfície do terreno



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 31: Interior da CONSTRUÇÃO 2 erigida na superfície do terreno



Ilustração 32: Interior da CONSTRUÇÃO 2 erigida na superfície do terreno



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 33: Interior da CONSTRUÇÃO 2 erigida na superfície do terreno



Ilustração 34: Interior da CONSTRUÇÃO 2 erigida na superfície do terreno



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 35: Vista da benfeitoria erigida na superfície do terreno – CONSTRUÇÃO 3



Ilustração 36: Vista da benfeitoria erigida na superfície do terreno – CONSTRUÇÃO 4



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

3.3 CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando que as benfeitorias (construções) erigidas sobre a superfície do terreno apresentam algumas características diferentes entre si, conforme exposto no subcapítulo anterior, temos que as mesmas devem ser enquadradas em padrões e índices construtivos diferentes, visto o que foi apresentado até aqui, sendo as mesmas classificadas nos subitens a seguir, vejamos:

3.3.1 Classificação da CONSTRUÇÃO 1

Segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas 2019, procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias erigidas no terreno, temos que a CONSTRUÇÃO 1 será enquadrada na Referência "G – Necessitando de reparos importantes", que possui as seguintes características:

> "Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado."

Diante das características que as benfeitorias apresentam, consultando o referido estudo podemos classificá-la, de modo geral, no item "2.2 – Casa Padrão Proletário", em seu intervalo de índices médio (Casa Padrão Proletário intervalo de índices médio = 0,734 X R8N[2]) que, genericamente, apresenta as seguintes propriedades:

[2] Custo Unitário Básico de Edificações, divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon / SP.

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

"Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.

- **Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.

- **Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.

- **Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiações aparentes."

O estado de conservação e o enquadramento do padrão construtivo, tiveram como base o quanto constatado externamente em diligência pericial, visto que o ingresso do subscritor a essa construção restou prejudicado devido à ausência do morador no local.

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

3.3.2 Classificação da CONSTRUÇÃO 2

Segundo o mesmo Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas 2019, procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias erigidas no terreno, temos que a CONSTRUÇÃO 2 será enquadrada na mesma Referência "G – Necessitando de reparos importantes", apresentando as seguintes características:

> "Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado."

Diante das características que essas construções apresentam, consultando o referido estudo podemos classificá-las, de modo geral, no item "2.3 – Casa Padrão Econômico", no intervalo de índices médio, dado os acabamentos (Casa Padrão Econômico intervalo médio = 1,070 X R8N[3]) que, genericamente, apresenta as seguintes propriedades:

> "Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

[3] Custo Unitário Básico de Edificações, divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon / SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum."

O enquadramento do estado de conservação na referência G se dá pelo quanto constatado no local, onde foi identificado trincas nas paredes, infiltrações tanto na laje como nas paredes internas do imóvel, ausência de argamassas de rebocos das paredes, além da necessidade de se proceder com a recuperação da impermeabilização como um todo, revisão dos sistemas elétricos e hidráulicos e a necessidade de se proceder com a recuperação da pintura interna e externa do imóvel, dado o uso e a situação encontrada do bem.

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

3.3.3 Classificação da CONSTRUÇÃO 3

Segundo o mesmo Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas 2019, procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias erigidas no terreno, temos que a CONSTRUÇÃO 3 será enquadrada também na mesma Referência "G – Necessitando de reparos importantes", apresentando as seguintes características:

> "Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado."

Diante das características que essas construções apresentam, consultando o referido estudo podemos classificá-las, de modo geral, no mesmo item "2.3 – Casa Padrão Econômico", no intervalo de índices médio, dado os acabamentos (Casa Padrão Econômico intervalo médio = 1,070 X R8N[4]) que, genericamente, apresenta as seguintes propriedades:

> "Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

[4] Custo Unitário Básico de Edificações, divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon / SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.

- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.

- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.

- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.

- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum."

O estado de conservação e o enquadramento do padrão construtivo, tiveram como base o quanto constatado externamente em diligência pericial, visto que o ingresso do subscritor a essa construção restou prejudicado devido à ausência do morador no local.

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

3.3.4 Classificação da CONSTRUÇÃO 4

Segundo o mesmo Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas 2019, procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias erigidas no terreno, temos que a CONSTRUÇÃO 4 será enquadrada também na mesma Referência "G – Necessitando de reparos importantes", apresentando as seguintes características:

> "Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado."

Diante das características que essas construções apresentam, consultando o referido estudo podemos classificá-las, de modo geral, no mesmo item "2.3 – Casa Padrão Econômico", no intervalo de índices médio, dado os acabamentos (Casa Padrão Econômico intervalo médio = 1,070 X R8N[5]) que, genericamente, apresenta as seguintes propriedades:

> "Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

[5] Custo Unitário Básico de Edificações, divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon / SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.

- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.

- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.

- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.

- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum."

O estado de conservação e o enquadramento do padrão construtivo, tiveram como base o quanto constatado externamente em diligência pericial, visto que o ingresso do subscritor a essa construção restou prejudicado devido à ausência do morador no local.

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

4. AVALIAÇÃO DE MERCADO DO IMÓVEL

De acordo com a ABNT (2001, p. 3) uma avaliação consiste em uma análise técnica realizada por um engenheiro ou arquiteto, para aferir o valor de um bem para uma determinada finalidade, situação e data. No presente trabalho, este signatário irá buscar o valor de mercado dos imóveis em estudo, que é definido pela mesma norma como a "quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Primeiramente foi realizada uma vistoria in loco dos imóveis em estudo, buscando caracterizá-lo. Segundo a ABNT (2011, p. 11-12) devem ser analisados aspectos construtivos, dimensões, aproveitamento eficiente do imóvel, arquitetura, conforto, patologias, dentre outros. Na vistoria também devem ser observadas características da região onde se encontram os imóveis, condições econômicas, políticas e sociais que influem no valor de mercado, aspectos físicos como relevo, presença de córregos, presença de áreas verdes, leis de uso e ocupação do solo e infraestrutura básica, composta por sistemas de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica e vias de acesso. Essa vistoria orientou a coleta dos dados que irão compor a amostra representativa da população.

Na coleta de dados o engenheiro de avaliações deve buscar no mercado dados e informações confiáveis de negócios realizados em um período recente e oferta de imóveis na região. A quantidade das informações e a qualidade dos dados colhidos são fatores de influência na fundamentação do trabalho, que será explicado mais adiante. O ideal é que todos os dados não sejam coletados apenas de uma fonte de informações.

Na vistoria foram escolhidas variáveis que, em princípio, explicam a tendência de formação de valor dos imóveis. As variáveis são as diferentes características existentes entre os dados da amostra que influenciam o valor de mercado, se todos os dados possuem uma mesma característica, ela deixa de ser uma variável. De acordo com a NBR (2011, p.13) "as variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

trabalhos (...)". No processo de avaliação as variáveis são analisadas e, caso seja constatado que elas não explicam a tendência de formação de valor, as mesmas podem ser desconsideradas.

Após finalizada a coleta, o engenheiro avaliador deve analisar seus dados e suas variáveis. Essa análise permite que ele elimine aquilo que for muito discrepante e que, em sua opinião, pode distorcer o resultado da avaliação. Ele deve verificar, dentre outras coisas, o equilíbrio da amostra, influência das variáveis e se existe duas ou mais variáveis que expliquem a mesma variação no valor de mercado.

Em uma próxima etapa, os dados passarão por um tratamento, que, de acordo com a ABNT (2001, p. 5), consiste na "aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.". A metodologia escolhida para realizar este tratamento deve considerar a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e a disponibilidade, qualidade e quantidade de dados e informações disponíveis. A norma de Avaliação de Bens da ABNT (2001, p. 7) recomenda que para a identificação do valor de mercado seja utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, que se utiliza de um tratamento técnico dos atributos dos elementos da amostra.

Dentro do método comparativo direto de dados de mercado existe o tratamento por fatores e o tratamento científico. De acordo com a ABNT (2011, p. 15-16), o tratamento por fatores consiste na homogeneização dos dados de mercado por fatores e critérios fundamentados por estudos presentes na norma. Esse tratamento é aplicável a uma amostra composta por dados semelhantes aos imóveis avaliando. O tratamento científico consiste no "tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à introdução de modelo validado para o comportamento do mercado.". Ele é aplicável a uma amostra composta por dados diferentes aos imóveis avaliando e diferentes entre si. Essas diferenças darão origem às variáveis que irão explicar a variação do valor de mercado.

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

4.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS

O método empregado na presente avaliação é o Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel, a partir do valor de terreno, somá-lo ao da construção, mais os custos diretos e indiretos, e assim acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de ajuste ao mercado.

De acordo com a "Norma ABNT NBR 14653-1: 2011". Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

> "A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor."

Ainda, conforme a "Norma ABNT NBR 14.653-2: 2011" – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, a aplicação do método evolutivo exige que:

> "a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
>
> b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
>
> c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação."

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

4.1.1 Valor de Mercado do Terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado

Para identificação do valor unitário do terreno, o signatário recorreu ao método comparativo direto de dados de mercado, que se caracteriza por analisar elementos semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

No presente caso, foi utilizado o processo de tratamento por fatores, onde os elementos selecionados foram homogeneizados, levando em conta:

- ✓ Elasticidade de preços (fator oferta);
- ✓ Localização;
- ✓ Coeficiente de Área;
- ✓ Topografia.

A fundamentação, encontra-se acostado em **Anexo** e o cálculo do valor unitário nos **Apêndice A e B** deste Laudo de Avaliação.

4.1.2 Zonas de Uso

Para fins de avaliação, a zona de uso onde situa-se o imóvel avaliando pode ser classificada, segundo normas do IBAPE/SP – 2011, como: **1.ª Zona Residencial Horizontal Popular**, que possui as seguintes características:

- ✓ **Frente de referência (F_r):** 5,00
- ✓ **Profundidade mínima para a região (P_{mi}):** ..... 15,00 metros
- ✓ **Profundidade máxima para a região (P_{ma}):** ..... 30,00 metros

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

- ✓ **Expoente do fator frente ("f"):** ..... não se aplica
- ✓ **Expoente do fator profundidade ("p"):** ..... não se aplica
- ✓ **Frentes múltiplas ou esquina (C_e):** ..... não se aplica
- ✓ **Área de referência do lote:** ..... 125 m²
- ✓ **Intervalo Característico de Áreas:** ..... 100,00 m² à 400,00 m²
- ✓ **Coeficiente de Área:** ..... $Ca = \left(\frac{A}{125}\right)^{0,20}$

4.1.3 Fatores Obrigatórios

Fator Oferta: dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não haverá o referido desconto.

Fator Localização: trata-se do fator que transporta os elementos de pesquisa, constituintes da amostra para o local do imóvel avaliando de modo a medir a valorização ou desvalorização pelo local onde situa-se o imóvel.

Tais valores são obtidos pelos lançamentos fiscais na Planta Genérica de Valores (PGV) editada pelas Prefeituras Municipais.

Considerando que os elementos amostrais se situam no mesmo bairro e em bairros ao lado, com estrutura e características análogas ao do avaliando, temos que o fator para os elementos amostrais será igual 1,0.

Fator Área: Em zona residencial horizontal popular (1º zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$Ca = \left(\frac{A}{125}\right)^{0,20}$ ..... Onde A = Área do comparativo

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

4.1.4 Fatores Complementares

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

Fator unidades padronizadas: se forem relevantes podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado.

Adota-se esse fator em unidades padronizadas, no geral em avaliações de apartamentos, terrenos e casas condominiais, onde as unidades, no geral, possuem o mesmo padrão construtivo.

Fator Topografia: para sua utilização devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos, **conforme Tabela F, em Anexo.**

Fator Consistência: a existência de água aflorante no solo, devido a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como: inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente, pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando.

Como o imóvel avaliando e os elementos amostrais estão situados em regiões de solos secos, o fator consistência não representa homogeneidade na amostra.

Fator Frentes Múltiplas: os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na classificação de Zonas de Valor, que neste caso retornou não significante e não foi aplicada.

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

4.1.5 Valor do Terreno

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, temos, para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

- ✓ VT: Valor do terreno registrado na matrícula de número 71.509 (fls. 136-140);
- ✓ At: Área do terreno, conforme consta da matrícula de número 71.509 (fls. 136-140);
- ✓ Vu: Valor unitário calculado do terreno avaliando.

Substituindo e calculando teremos:

- ✓ VT: Valor do terreno registrado na matrícula de número 71.509 (fls. 136-140);
- ✓ At: 275,00 m²;
- ✓ Vu: R$ 1.001,49/m².

$$VT = 275{,}00\ m^2 \times R\$\ 1.001{,}49/m^2;$$

Portanto, o valor do terreno é de:

$$VT = R\$\ 275.409{,}69.$$

Obs.: Vu = R$ 1.001,49/m² (mil e um reais e quarenta e nove centavos), conforme pesquisas de mercado e cálculos de homogeneização, elencadas nos **Apêndices A e B** do laudo pericial.

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

4.1.6 Cálculo de Depreciação das Benfeitorias

O cálculo da depreciação do imóvel será calculado pelo grau de obsoletismo e conservação aparentes, através do método Ross/Heidecke, utilizando o seguinte fator de depreciação:

FOC: O fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação é obtido através da seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1 - R)$ ..... Onde:

- ✓ R: Coeficiente residual correspondente ao padrão, obtido na **Tabela B, em Anexo;**
- ✓ K: Coeficiente de Ross/Heidecke, obtido na **Tabela C, em Anexo**.

Dessa maneira, o custo de reedição da benfeitoria será determinado através da seguinte expressão:

- ✓ CB: Custo de reedição da benfeitoria;
- ✓ AC: Área da construção;
- ✓ Vu: valor unitário da construção;
- ✓ FOC: Depreciação pela idade e estado de conservação.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta no **Tabela D, em Anexo.**

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações realizadas em vistoria, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

O cálculo do custo de reedição da benfeitoria é obtido pela seguinte expressão:

$$\mathbf{Vb = Ac \times Pc \times Foc \times R8N}$$

Onde:

- ✓ Vb: Valor da benfeitoria;
- ✓ Ac: Área da construção;
- ✓ Pc: índice referente ao padrão construtivo;
- ✓ Foc: Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação;
- ✓ R8N: Valor unitário de referência (R$/m²).

Diante o exposto, será apresentado nos próximos subitens deste subcapítulo o cálculo das benfeitorias erigidas sobre a superfície do terreno avaliando, benfeitorias estas que também são objetos da avaliação judicial do imóvel em questão.

4.1.7 Valor da CONSTRUÇÃO 1

No que tange a benfeitoria denominado como CONSTRUÇÃO 1, erigida na superfície do terreno registrado na matrícula de número 71.509 (fls. 136-140) este signatário optou por utilizar, conforme exposto no corpo do laudo pericial, pelo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas" procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, versão 2019, onde deve-se, primeiramente, classificar seu padrão construtivo, de forma a obter o valor unitário, respeitando os intervalos de valores para cada tipo de padrão, conforme **Tabela A, em Anexo.**

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8N (CUB – Sinduscon/SP), o qual é um índice referente ao padrão construtivo que oferece o valor por metro quadrado de construção.

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Considerando que a edificação se encontra classificada no item "2.2 – Casa Padrão Proletário" conforme Estudo de Valores de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2019, temos:

Grupo: ..... 2. Casa;
Padrão: ..... 2.2 Proletário;
R8N desonerado – fevereiro/ 2026 (último disponível): ..... R$ 2.059,85/m²;
Área construída (conforme estudos e apurações *in loco*): ..... 94,80 m²;
Estado de Conservação: ..... Necessitando de reparos importantes (G);
Idade real ou aparente / Vida Útil da Construção (Ie): ..... 30 anos / 60 anos;
Vida Residual (Ir): 20%;
Idade em % da vida referencial: ..... (30/60) = 0,500%;

$$\boldsymbol{Ka} = (1 - 0{,}5) \times \left(\frac{Ie}{Ir}\right) + \left(\frac{Ie}{Ir}\right)^2)$$

$$\boldsymbol{Ka} = (1 - 0{,}5) \times \left(\frac{30}{60}\right) + \left(\frac{30}{60}\right)^2)$$

$$\boldsymbol{Ka} = 0{,}625$$

$$\boldsymbol{K} = (1 - (\frac{Ec}{100})) \times Ka$$

$$\boldsymbol{K} = (1 - (\frac{52{,}60}{100})) \times 0{,}625$$

$$\boldsymbol{K} = 0{,}296$$

$$\boldsymbol{Foc} = \mathrm{R} + \mathrm{K} \times (1 - \mathrm{R})$$

$\boldsymbol{Foc} = 0{,}20 + 0{,}296 \times (1 - 0{,}20)$ ..... $= 0{,}4370$;

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Valor da Benfeitoria:

$$\mathbf{Vb1 = Ac \times Pc \times Foc \times R8N}$$

$$\mathbf{Vb1} = 94{,}80\ m^2 \times 0{,}734 \times R\$\ 2.059{,}85/m^2 \times 0{,}4370$$

Resultando:

$$\mathbf{Vb1} = R\$\ 62.635{,}63$$

O valor apurado acima foi calculado através de planilha de Excel que se encontra em anexo a este laudo de avaliação, onde a plataforma utiliza todas as casas decimais.

4.1.8 Valor da CONSTRUÇÃO 2

Já no que tange a benfeitoria denominada como CONSTRUÇÃO 2, erigida na superfície do terreno registrado na matrícula de número 71.509 (fls. 136-140), este signatário optou por utilizar pelo mesmo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas" procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, versão 2019, onde deve-se, primeiramente, classificar seu padrão construtivo, de forma a obter o valor unitário, respeitando os intervalos de valores para cada tipo de padrão, conforme **Tabela A, em Anexo.**

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8N (CUB – Sinduscon/SP), o qual é um índice referente ao padrão construtivo que oferece o valor por metro quadrado de construção.

Considerando que a edificação se encontra classificada no item "2.3 – Casa Padrão Econômico" conforme Estudo de Valores de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2019, temos:

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Grupo: ..... 2. Casa;

Padrão: ..... 2.3 Econômico;

R8N desonerado – fevereiro/ 2026 (último disponível): ..... R$ 2.059,85/m²;

Área Construída (conforme medição realizada *in loco*): ..... 114,60 m²;

Estado de Conservação: ..... Necessitando de reparos importantes (G);

Idade real ou aparente / Vida Útil da Construção (Ie): ..... 30 anos / 70 anos;

Vida Residual (Ir): 20%;

Idade em % da vida referencial: ..... (30/70) = 0,429%;

$$\boldsymbol{Ka} = (1 - 0{,}5) \times \left(\frac{Ie}{Ir}\right) + \left(\frac{Ie}{Ir}\right)^2)$$

$$\boldsymbol{Ka} = (1 - 0{,}5) \times \left(\frac{30}{70}\right) + \left(\frac{30}{70}\right)^2)$$

$$\boldsymbol{Ka} = 0{,}694$$

$$\boldsymbol{K} = (1 - (\frac{Ec}{100})) \times Ka$$

$$\boldsymbol{K} = (1 - (\frac{52{,}60}{100})) \times 0{,}694$$

$$\boldsymbol{K} = 0{,}329$$

$$\boldsymbol{Foc} = \mathrm{R} + \mathrm{K} \times (1 - \mathrm{R})$$

$\boldsymbol{Foc} = 0{,}20 + 0{,}329 \times (1 - 0{,}20)$ ..... $= 0{,}4631$;

Valor da Benfeitoria:

$$\mathbf{Vb2 = Ac \times Pc \times Foc \times R8N}$$

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Vb2 = 114,60 m² × 1,070 × R$ 2.059,85/m² × 0,4631

Resultando:

Vb2 = R$ 116.975,79

O valor apurado acima foi calculado através de planilha de Excel que se encontra em anexo a este laudo de avaliação, onde a plataforma utiliza todas as casas decimais.

4.1.9 Valor da CONSTRUÇÃO 3

Já no que tange a benfeitoria denominada como CONSTRUÇÃO 3, erigida na superfície do terreno registrado na matrícula de número 71.509 (fls. 136-140), este signatário optou por utilizar pelo mesmo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas" procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, versão 2019, onde deve-se, primeiramente, classificar seu padrão construtivo, de forma a obter o valor unitário, respeitando os intervalos de valores para cada tipo de padrão, conforme **Tabela A, em Anexo.**

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8N (CUB – Sinduscon/SP), o qual é um índice referente ao padrão construtivo que oferece o valor por metro quadrado de construção.

Considerando que a edificação se encontra classificada no item "2.3 – Casa Padrão Econômico" conforme Estudo de Valores de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2019, temos:

Grupo: ..... 2. Casa;
Padrão: ..... 2.3 Econômico;
R8N desonerado – fevereiro/ 2026 (último disponível): ..... R$ 2.059,85/m²;
Área Construída (conforme medição realizada *in loco*): ..... 143,10 m²;

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Estado de Conservação: ..... Necessitando de reparos importantes (G);

Idade real ou aparente / Vida Útil da Construção (Ie): ..... 30 anos / 70 anos;

Vida Residual (Ir): 20%;

Idade em % da vida referencial: ..... (30/70) = 0,429%;

$$\boldsymbol{Ka} = (1 - 0{,}5) \times \left(\frac{Ie}{Ir}\right) + \left(\frac{Ie}{Ir}\right)^2)$$

$$\boldsymbol{Ka} = (1 - 0{,}5) \times \left(\frac{30}{70}\right) + \left(\frac{30}{70}\right)^2)$$

$$\boldsymbol{Ka} = 0{,}694$$

$$\boldsymbol{K} = (1 - (\frac{Ec}{100})) \times Ka$$

$$\boldsymbol{K} = (1 - (\frac{52{,}60}{100})) \times 0{,}694$$

$$\boldsymbol{K} = 0{,}329$$

$$\boldsymbol{Foc} = \mathrm{R} + \mathrm{K} \times (1 - \mathrm{R})$$

$\boldsymbol{Foc}$ = 0,20 + 0,329 × (1 – 0,20) ..... = 0,4631;

Valor da Benfeitoria:

$$\mathbf{Vb3 = Ac \times Pc \times Foc \times R8N}$$

$$\mathbf{Vb3} = 143{,}10\ m^2 \times 1{,}070 \times R\$\ 2.059{,}85/m^2 \times 0{,}4631$$

Resultando:

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Vb3 = R$ 146.066,63

O valor apurado acima foi calculado através de planilha de Excel que se encontra em anexo a este laudo de avaliação, onde a plataforma utiliza todas as casas decimais.

4.1.10 Valor da CONSTRUÇÃO 4

Já no que tange a benfeitoria denominada como CONSTRUÇÃO 4, erigida na superfície do terreno registrado na matrícula de número 71.509 (fls. 136-140), este signatário optou por utilizar pelo mesmo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas" procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, versão 2019, onde deve-se, primeiramente, classificar seu padrão construtivo, de forma a obter o valor unitário, respeitando os intervalos de valores para cada tipo de padrão, conforme **Tabela A, em Anexo.**

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8N (CUB – Sinduscon/SP), o qual é um índice referente ao padrão construtivo que oferece o valor por metro quadrado de construção.

Considerando que a edificação se encontra classificada no item "2.3 – Casa Padrão Econômico" conforme Estudo de Valores de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2019, temos:

Grupo: ..... 2. Casa;
Padrão: ..... 2.3 Econômico;
R8N desonerado – fevereiro/ 2026 (último disponível): ..... R$ 2.059,85/m²;
Área Construída (conforme medição realizada *in loco*): ..... 120,40 m²;
Estado de Conservação: ..... Necessitando de reparos importantes (G);
Idade real ou aparente / Vida Útil da Construção (Ie): ..... 30 anos / 70 anos;
Vida Residual (Ir): 20%;
Idade em % da vida referencial: ..... (30/70) = 0,429%;

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

$$\boldsymbol{Ka} = (1 - 0{,}5) \times \left(\frac{Ie}{Ir}\right) + \left(\frac{Ie}{Ir}\right)^2)$$

$$\boldsymbol{Ka} = (1 - 0{,}5) \times \left(\frac{30}{70}\right) + \left(\frac{30}{70}\right)^2)$$

$$\boldsymbol{Ka} = 0{,}694$$

$$\boldsymbol{K} = (1 - (\frac{Ec}{100})) \times Ka$$

$$\boldsymbol{K} = (1 - (\frac{52{,}60}{100})) \times 0{,}694$$

$$\boldsymbol{K} = 0{,}329$$

$$\boldsymbol{Foc} = \mathrm{R} + \mathrm{K} \times (1 - \mathrm{R})$$

$\boldsymbol{Foc} = 0{,}20 + 0{,}329 \times (1 - 0{,}20)$ ..... $= 0{,}4631$;

Valor da Benfeitoria:

$$\mathbf{Vb4 = Ac \times Pc \times Foc \times R8N}$$

$$\mathbf{Vb4} = 120{,}40\ m^2 \times 1{,}070 \times R\$\ 2.059{,}85/m^2 \times 0{,}4631$$

Resultando:

$$\mathbf{Vb4} = R\$\ 122.896{,}03$$

O valor apurado acima foi calculado através de planilha de Excel que se encontra em anexo a este laudo de avaliação, onde a plataforma utiliza todas as casas decimais.

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

4.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor total do imóvel, com base no mercado imobiliário da região e na avaliação das construções erigidas em sua superfície, resultará da soma de valores do terreno e das suas construções (benfeitorias), devidamente corrigidos pelo fator de ajuste ao mercado, conforme fórmula que segue:

$$Vi = (Vt + \mathrm{Vb1} + \mathrm{Vb2} + \mathrm{Vb3} + \mathrm{Vb4}) \times Fam$$

Onde:

- ✓ Vi: Valor total do imóvel (Terreno + construções erigidas na sua superfície);
- ✓ Vt: Valor do terreno registrado na matrícula de número 71.509 (fls. 136-140);
- ✓ Vb1: Valor da CONSTRUÇÃO 1;
- ✓ Vb2: Valor da CONSTRUÇÃO 2;
- ✓ Vb3: Valor da CONSTRUÇÃO 3;
- ✓ Vb4: Valor da CONSTRUÇÃO 4;
- ✓ Fam: Fator de ajuste ao mercado.

O fator de ajuste ao mercado é o fator que ajusta o resultado da pesquisa à realidade do mercado. Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares.

Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Portanto, o valor total do imóvel, conforme descrito acima, será obtido pela soma das seguintes parcelas: **Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias**, corrigidos pelo **Fator de Ajuste ao Mercado**, já demonstrados, na seguinte fórmula:

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

$$\boldsymbol{Vi} = (Vt + \text{Vb1} + \text{Vb2} + \text{Vb3} + \text{Vb4}) \times F\text{am}$$

Que substituindo teremos:

- ✓ **Vi** = Valor total do imóvel (em R$);
- ✓ **Vt** = R$ 275.409,69;
- ✓ **Vb1** = R$ 62.635,63;
- ✓ **Vb2** = R$ 116.975,79;
- ✓ **Vb3** = R$ 146.066,63;
- ✓ **Vb4** = R$ 122.896,03;
- ✓ **FAM** = 0,93.

Assim, substituindo e calculando, obtêm-se:

$$\boldsymbol{Vi} = (\text{R\$ } 275.409{,}69 + \text{R\$ } 62.635{,}63 + \text{R\$ } 116.975{,}79 + \text{R\$ } 146.066{,}63 + \text{R\$ } 122.896{,}03) \times 0{,}93$$

$$\boldsymbol{Vi} = \text{R\$ } 673.822{,}03$$

Portanto, o valor total do imóvel, em números redondos, irá perfazer ao importe de:

Valor de mercado do imóvel avaliando = R$ 674.000,00

(Seiscentos e setenta e quatro mil reais) – março/2026

Vale lembrar que os valores apurados tanto para o terreno como para as construções erigidas na sua superfície encontram-se descritos e apresentados nas planilhas de Excel que se encontram nos anexos deste laudo pericial, onde a plataforma utiliza todas as casas decimais.

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

O valor de mercado de um bem imóvel pode ser definido como o preço médio de elementos amostrais ofertados ou transacionados na região, de bem imóveis similares.

Ou seja, para o engenheiro de avaliações de bens imóveis, o que se busca é tão somente o valor que o bem avaliado possui no mercado de compra e venda e, isso se apresenta como um intervalo de valores em que os preços das vendas mais provavelmente ocorrerão. Por simplificação é comum citar esse valor não como um intervalo, mas como um dado pontual, geralmente o valor central do intervalo, mas reconhecendo existir uma variação no seu entorno.

Além disso, conforme a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011", valor de mercado é a

> "Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas".

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado. A presente avaliação foi classificada como grau "III" de fundamentação, de acordo com o item 9.2.2. da NBR 14.653-2:2011, conforme tabela a seguir:

Item	Descrição	Grau			Pont.
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
				Total de Pontos	12

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	12
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo do grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo do grau I	Todos, no mínimo grau I	III
			Enquadramento Geral do Laudo	III

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

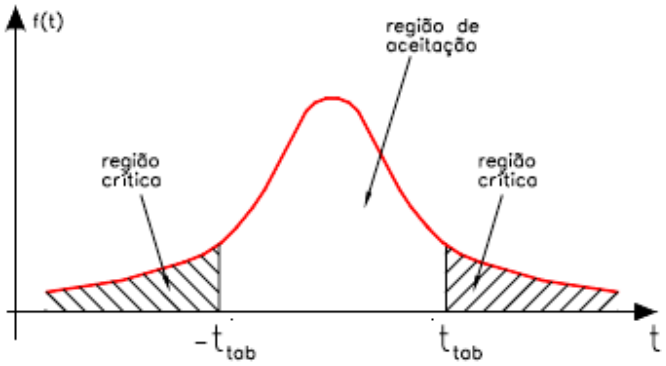
FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

4.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a "priori".

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno da estimativa de tendência central. Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade "t-student".

Os valores de "t" oriundos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se na **Tabela E**, em **Anexo**, em função do nível de significância adotado (que vai depender do grau de fundamentação que se queria atingir) e do número de graus de liberdade. O gráfico a seguir representa a função densidade de t-student.



Uma vez obtida a estatística "t-student", pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
	Enquadramento Geral do Laudo		**III**

Conforme exposto acima, consigna o perito que o modelo proposto atingiu o grau "III" de precisão.

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

5. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, o valor do imóvel junto ao mercado imobiliário da região, imóvel este localizado na **confluência (esquina) da Alameda dos Pinheiros com a Rua Meleiro (antiga Rua G), número predial 338, consistente do lote 01 da quadra 4 do Bairro/Loteamento denominado "JARDIM OLIVEIRA", Município de Guarulhos – SP,** registrado na matrícula de número 71.509 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos – SP (fls. 136-140) e com inscrições cadastrais junto a municipalidade de Guarulhos – SP sob os números cadastrais 094.33.27.0001.01.001, 094.33.27.0001.01.002 e 094.33.27.0001.01.003, corresponderá, em números redondos para o mês de março de 2026 ao importe de:

Valor de mercado do imóvel avaliando = R$ 674.000,00

(Seiscentos e setenta e quatro mil reais) – março/2026

Vale destacar que de acordo com a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011", valor de mercado é a

> "Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas".

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ENCERRAMENTO

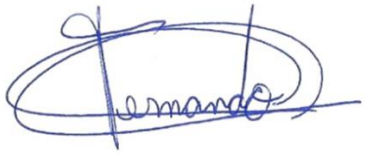
O signatário dá por encerrado o presente Laudo Pericial, que possui 66 (sessenta e seis) folhas digitadas, impressas em arquivo PDF, sendo a primeira e a última folha datada e assinada digitalmente. Contém também os seguintes Anexos e Apêndices:

Anexo: Tabelas de apoio, com 6 (seis) folhas impressas em arquivo PDF;

Apêndice A: Elementos Comparativos e links de pesquisa, com 6 (seis) folhas impressas em arquivo PDF;

Apêndice B: Avaliação – Método Comparativo de Dados de Mercado, com 12 (doze) folhas impressas em arquivo PDF.

Santana de Parnaíba, 09 de março de 2026.



Fernando do Nascimento Pereira
Engenheiro Civil
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA 5069843609

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ANEXO: TABELAS DE APOIO

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

TABELA A – Coeficientes dos custos de reedição das benfeitorias por padrão

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1– Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – Versão 2019 – IBAPE-SP

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

TABELA B – Idade de Referência e Percentual de Idade Residual

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade referencial I_r (anos)	Idade residual "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	**5**	0
		SIMPLES	**10**	0
	CASA	RÚSTICO	**60**	20
		PROLETÁRIO	**60**	20
		ECONÔMICO	**70**	20
		SIMPLES	**70**	20
		MÉDIO	**70**	20
		SUPERIOR	**70**	20
		FINO	**60**	20
		LUXO	**60**	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	**60**	20
		SIMPLES	**60**	20
		MÉDIO	**60**	20
		SUPERIOR	**60**	20
		FINO	**50**	20
		LUXO	**50**	20
COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	**70**	20
		SIMPLES	**70**	20
		MÉDIO	**60**	20
		SUPERIOR	**60**	20
		FINO	**50**	20
		LUXO	**50**	20
	GALPÃO	RÚSTICO	**60**	20
		SIMPLES	**60**	20
		MÉDIO	**80**	20
		SUPERIOR	**80**	20
ESPECIAL	COBERTURA	SIMPLES	**20**	10
		MÉDIO	**20**	10
		SUPERIOR	**30**	10

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

TABELA C – Valores do Coeficiente "K" do método Ross/Heidecke

Idade em % de vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,454	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,448	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,442	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,436	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,430	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,424	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,417	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,410	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,403	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,278	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

TABELA D – Estado de Conservação

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, e um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Obs.: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

TABELA E – Distribuição "t" de Student

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,683	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

TABELA F – Fatores de Topografia

TOPOGRAFIA	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5 %	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

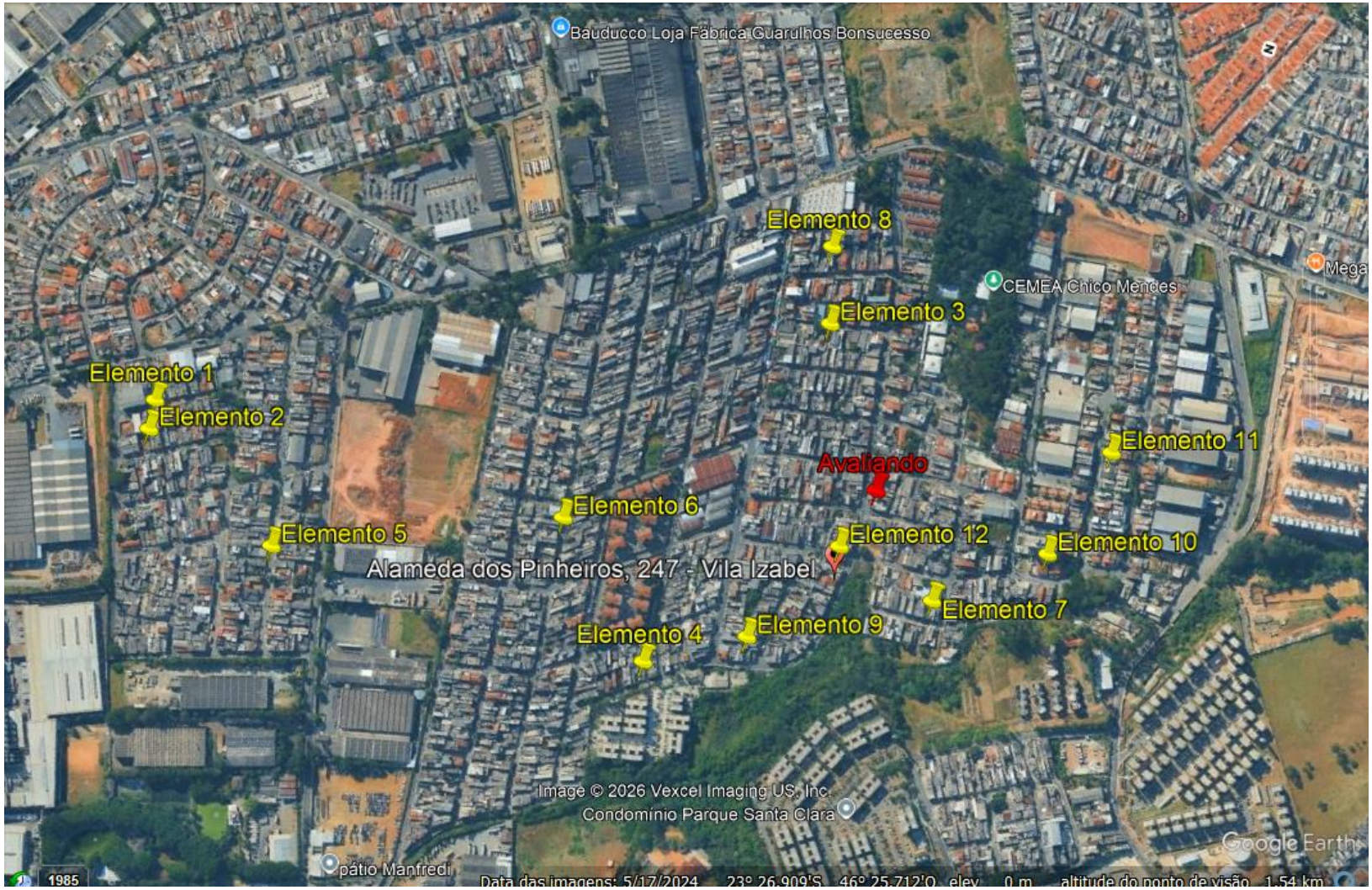
APÊNDICE A: LINKS, ELEMENTOS COMPARATIVOS E LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DOS ELEMENTOS UTILIZADOS



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

LINKS E INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS UTILIZADOS

1 https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-cumbica-bairros-guarulhos-250m2-venda-RS280000-id-2865160165/?source=ranking%2Crp
2 https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-cumbica-bairros-guarulhos-300m2-venda-RS310000-id-2808310511/?source=ranking%2Crp
3 https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-izabel-bairros-guarulhos-com-garagem-250m2-venda-RS460000-id-2769972224/?source=ranking%2Crp
4 https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-izabel-bairros-guarulhos-250m2-venda-RS350000-id-2769793171/?source=ranking%2Crp
5 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-industrial-cumbica-bairros-guarulhos-com-garagem-112m2-venda-RS390000-id-2864112364/?source=ranking%2Crp
6 https://aliancaimoveis.net/imovel/terrenos-ou-lotes-residenciais-guarulhos-vila-izabel-terreno-125m%C2%B2-vila-izabel-guarulhos-sp-ai56829/
7 https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-parque-industrial-cumbica-bairros-guarulhos-com-garagem-100m2-venda-RS280000-id-2667069998/?source=ranking%2Crp
8 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-izabel-bairros-guarulhos-com-garagem-194m2-venda-RS430000-id-2864112413/?source=ranking%2Crp
9 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-izabel-bairros-guarulhos-com-garagem-188m2-venda-RS400000-id-2453278698/?source=ranking%2Crp
10 https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-jardim-giovana-bairros-guarulhos-com-garagem-135m2-venda-RS410000-id-2461207620/?source=ranking%2Crp
11 https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-giovana-bairros-guarulhos-com-garagem-140m2-venda-RS620000-id-2623390012/?source=ranking%2Crp
12 https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-5-quartos-vila-izabel-bairros-guarulhos-com-garagem-150m2-venda-RS535000-id-2864110616/?source=ranking%2Crp

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

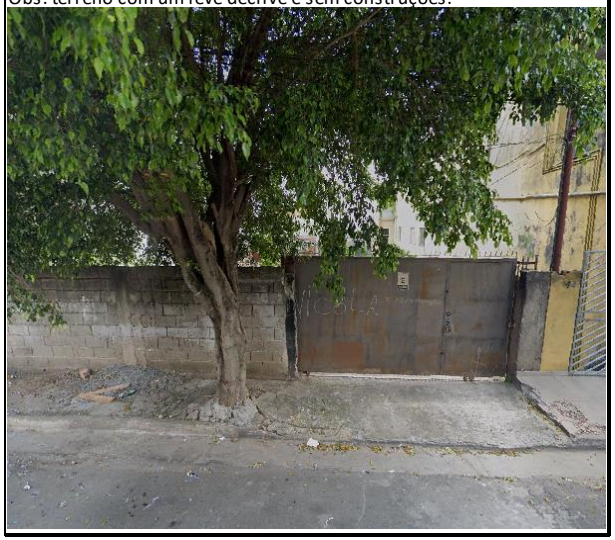
FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ELEMENTOS DE AMOSTRA

ELEMENTO Nº 1

Endereço:	Rua Rio Fortuna, 44.
Bairro:	Parque Industrial Cumbica
Cidade:	Guarulhos
Descrição:	Terreno
Fonte:	Aliança Imóveis
Contato:	Corretora Sra. Lucélia
Telefone:	(11) 2442-3100 / 2442-3102 / 9 9522-2693
Valor (R$):	280.000,00
Área Benf. (m²):	-
Área Terreno (m²):	250,00
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta

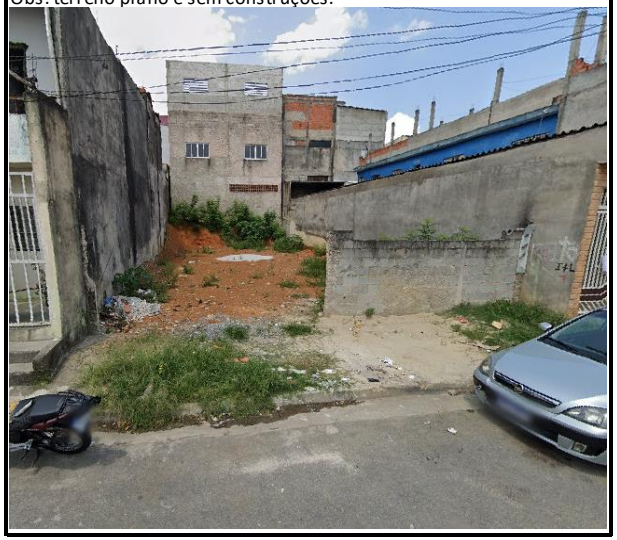
Obs: terreno com um leve declive e sem construções.



ELEMENTO Nº 2

Endereço:	Rua Pouso Redondo, ao lado do número 38.
Bairro:	Parque Industrial Cumbica
Cidade:	Guarulhos
Descrição:	Terreno
Fonte:	Imobiliária Monte Sião
Contato:	Link do anúncio
Telefone:	(11) 3380-8186 / 9 4890-2592
Valor (R$):	310.000,00
Área Benf. (m²):	-
Área Terreno (m²):	300,00
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta

Obs: terreno plano e sem construções.



ELEMENTO Nº 3

Endereço:	Rua Igapora, 68.
Bairro:	Vila Izabel
Cidade:	Guarulhos
Descrição:	Terreno com construção (coletado em vistoria)
Fonte:	C4 Brokers Imóveis
Contato:	Link do anúncio
Telefone:	(11) 4803-2002 / 9 3503-4740
Valor (R$):	460.000,00
Área Benf. (m²):	150,00
Área Terreno (m²):	250,00
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta

Obs: terreno plano e com construção de casa térrea.



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ELEMENTO Nº 4

Endereço:	Rua Magalhães Barata, 97.
Bairro:	Parque Industrial Cumbica
Cidade:	Guarulhos
Descrição:	Terreno
Fonte:	Ferrari Ramos Imóveis
Contato:	Sra. Giovana
Telefone:	(11) 4965-8100 / 9 9483-2356
Valor (R$):	350.000,00
Área Benf. (m²):	-
Área Terreno (m²):	250,00
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta

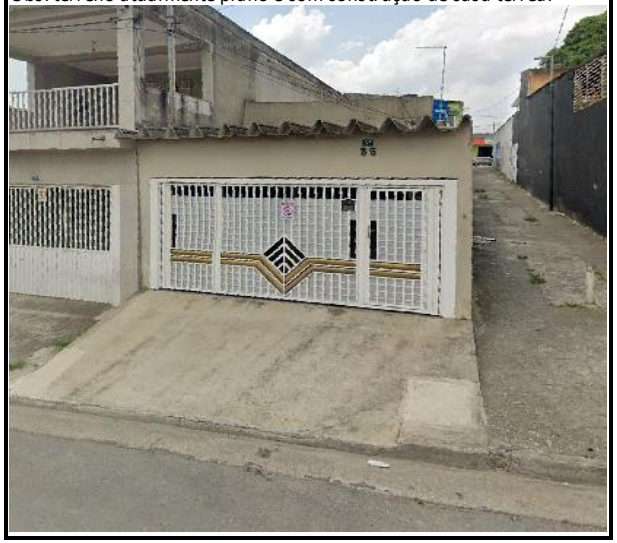
Obs: terreno plano e sem construções.



ELEMENTO Nº 5

Endereço:	Rua Palhoça, 123.
Bairro:	Parque Industrial Cumbica
Cidade:	Guarulhos
Descrição:	Terreno com construção
Fonte:	Aliança Imóveis
Contato:	Corretora Sra. Lucélia
Telefone:	(11) 2442-3100 / 2442-3102 / 9 9522-2693
Valor (R$):	390.000,00
Área Benf. (m²):	112,00
Área Terreno (m²):	125,00
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta

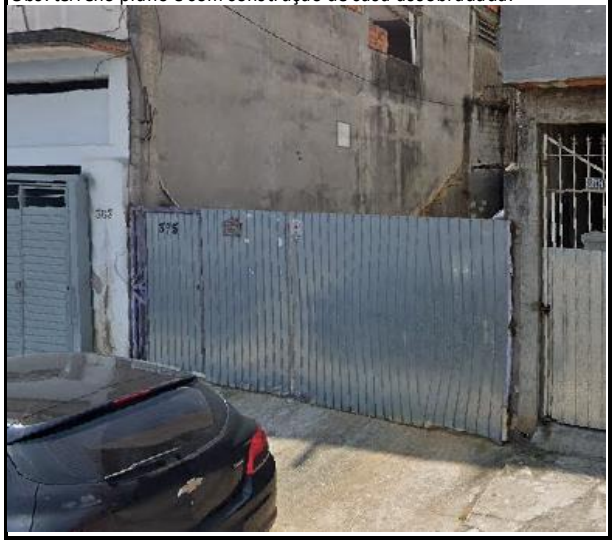
Obs: terreno atualmente plano e com construção de casa térrea.



ELEMENTO Nº 6

Endereço:	Rua Municipal, 375.
Bairro:	Parque Industrial Cumbica
Cidade:	Vila Izabel
Descrição:	Terreno com construção de sobrado no fundo
Fonte:	Aliança Imóveis
Contato:	Corretora Sra. Lucélia
Telefone:	(11) 2442-3100 / 2442-3102 / 9 9522-2693
Valor (R$):	300.000,00
Área Benf. (m²):	100,00
Área Terreno (m²):	125,00
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta

Obs: terreno plano e com construção de casa assobradada.



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ELEMENTO Nº 7

Endereço:	Rua Juvenal de Oliveira, 78.
Bairro:	Parque Industrial Cumbica
Cidade:	Guarulhos
Descrição:	Terreno com construção de sobrado
Fonte:	Imobiliária Monte Sião
Contato:	Link do anúncio
Telefone:	(11) 3380-8186 / 9 4890-2592
Valor (R$):	280.000,00
Área Benf. (m²):	115,00
Área Terreno (m²):	125,00
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta

Obs: terreno plano e com construção de casa térrea.



ELEMENTO Nº 8

Endereço:	Rua Caçulé, 47.
Bairro:	Parque Industrial Cumbica
Cidade:	Guarulhos
Descrição:	Terreno com construção de sobrado
Fonte:	Aliança Imóveis
Contato:	Corretora Sra. Lucélia
Telefone:	(11) 2442-3100 / 2442-3102 / 9 9522-2693
Valor (R$):	430.000,00
Área Benf. (m²):	194,00
Área Terreno (m²):	125,00
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta

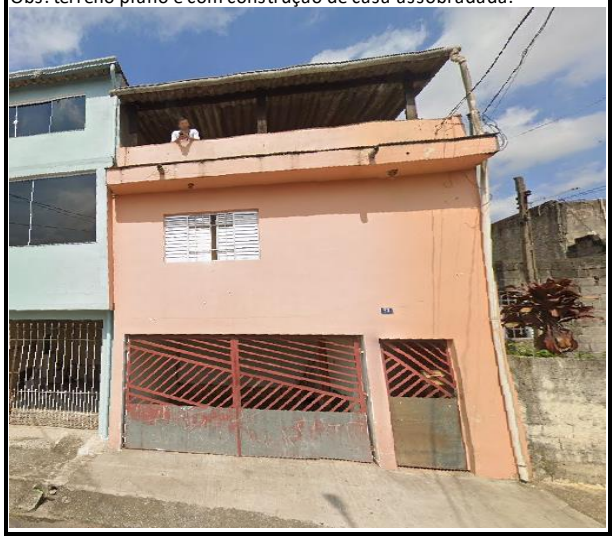
Obs: terreno plano e com construção de casa assobradada.



ELEMENTO Nº 9

Endereço:	Alameda dos Pinheiros, 37.
Bairro:	Vila Izabel
Cidade:	Guarulhos
Descrição:	Terreno com construção de sobrado
Fonte:	Casa Nova Imóveis Ltda
Contato:	Link do anúncio
Telefone:	(11) 2949-5255 / 9 9967-4102
Valor (R$):	400.000,00
Área Benf. (m²):	188,00
Área Terreno (m²):	125,00
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta

Obs: terreno plano e com construção de casa assobradada.



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ELEMENTO Nº 10

Endereço:	Rua Pinguim Rei, 47.
Bairro:	Jardim Giovana
Cidade:	Guarulhos
Descrição:	Terreno com construção de sobrado
Fonte:	Marta Rojo
Contato:	Corretora Autônoma
Telefone:	(11) 4067-3374 / 9 8315-8438
Valor (R$):	410.000,00
Área Benf. (m²):	135,00
Área Terreno (m²):	150,00
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta

Obs: terreno plano e com construção de casa assobradada.



ELEMENTO Nº 11

Endereço:	Rua Gavião Real 257.
Bairro:	Jardim Giovana
Cidade:	Guarulhos
Descrição:	Terreno com construção de sobrado
Fonte:	Imobiliária Monte Sião
Contato:	Link do anúncio
Telefone:	(11) 3380-8186 / 9 4890-2592
Valor (R$):	620.000,00
Área Benf. (m²):	140,00
Área Terreno (m²):	150,00
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta

Obs: terreno plano e com construção de casa assobradada.



ELEMENTO Nº 12

Endereço:	Alameda Pinheiros, 247.
Bairro:	Vila Izabel
Cidade:	Guarulhos
Descrição:	Terreno com construção de sobrado
Fonte:	Aliança Imóveis
Contato:	Corretora Sra. Lucélia
Telefone:	(11) 2442-3100 / 2442-3102 / 9 9522-2693
Valor (R$):	535.000,00
Área Benf. (m²):	150,00
Área Terreno (m²):	150,00
Índice Fiscal (R$):	1,00
Natureza:	Oferta

Obs: terreno com aclive e construção de casa assobradada.



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

APÊNDICE B: AVALIAÇÃO DE MERCADO DO IMÓVEL
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES ERIGIDAS NO TERRENO E DAS AMOSTRAS

Elemento	Valor Unitário Básico (R$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real/Aparente da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsoletismo e Conservação	Valor da Benfeitoria (R$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando 1	2.059,85	**Casa Padrão Proletário**	**0,734**	**94,80**	**60,00**	**20%**	**30,00**	50,0%	0,625	**G**	**52,60%**	0,296	0,4370	62.635,63
Avaliando 2	2.059,85	**Casa Padrão Econômico**	**1,070**	**114,60**	**70,00**	**20%**	**30,00**	42,9%	0,694	**G**	**52,60%**	0,329	0,4631	116.975,79
Avaliando 3	2.059,85	**Casa Padrão Econômico**	**1,070**	**143,10**	**70,00**	**20%**	**30,00**	42,9%	0,694	**G**	**52,60%**	0,329	0,4631	146.066,63
Avaliando 4	2.059,85	**Casa Padrão Econômico**	**1,070**	**120,40**	**70,00**	**20%**	**30,00**	42,9%	0,694	**G**	**52,60%**	0,329	0,4631	122.896,03
1														
2														
3	2.059,85	Casa Padrão Econômico	1,070	150,00	70,00	20%	25,00	35,7%	0,758	E	18,10%	0,621	0,6964	230.238,69
4														
5	2.059,85	Casa Padrão Simples	1,251	112,00	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	C	2,52%	0,796	0,8366	241.452,06
6	2.059,85	Casa Padrão Econômico	1,070	80,00	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	E	18,10%	0,669	0,7349	129.572,33
7	2.059,85	Casa Padrão Econômico	1,070	115,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	F	33,20%	0,464	0,5708	144.679,63
8	2.059,85	Casa Padrão Econômico	1,221	194,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	E	18,10%	0,568	0,6546	319.409,59
9	2.059,85	Casa Padrão Econômico	1,070	188,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	E	18,10%	0,568	0,6546	271.251,52
10	2.059,85	Casa Padrão Simples	1,251	135,00	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	E	18,10%	0,669	0,7349	255.640,46
11	2.059,85	Casa Padrão Simples	1,743	140,00	70,00	20%	15,00	21,4%	0,870	C	2,52%	0,848	0,8784	441.513,58
12	2.059,85	Casa Padrão Simples	1,497	135,00	70,00	20%	15,00	21,4%	0,870	C	2,52%	0,848	0,8784	365.657,27

Conforme Tabela 3 do VEIU

Conforme Tabela 1 do VEIU

$$K_a = \left[1 - \frac{1}{2} \times \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{{I_e}^2}{{I_r}^2}\right)\right]$$

$$K = K_a \times (1 - E_C)$$

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

$$V_b = R_8N \times P_C \times A_C \times F_{OC}$$

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Valor da Benfeitoria	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R$/m²)	1			
							Fator Transposição (Localização) - Fl			
							Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)
#	V0	V1	V2	Ff	At	Vo	If	Fl	ΔV1	Vu1
Paradigma			-		125,00		1,00			
1	280.000,00	-	280.000,00	0,90	250,00	1.008,00	1,00	1,0000	0,00	1.008,00
2	310.000,00	-	310.000,00	0,90	300,00	930,00	1,00	1,0000	0,00	930,00
3	460.000,00	230.238,69	229.761,31	0,90	250,00	827,14	1,00	1,0000	0,00	827,14
4	350.000,00	-	350.000,00	0,90	250,00	1.260,00	1,00	1,0000	0,00	1.260,00
5	390.000,00	241.452,06	148.547,94	0,90	125,00	1.069,55	1,00	1,0000	0,00	1.069,55
6	300.000,00	129.572,33	170.427,67	0,90	125,00	1.227,08	1,00	1,0000	0,00	1.227,08
7	280.000,00	144.679,63	135.320,37	0,90	125,00	974,31	1,00	1,0000	0,00	974,31
8	430.000,00	319.409,59	110.590,41	0,90	125,00	796,25	1,00	1,0000	0,00	796,25
9	400.000,00	271.251,52	128.748,48	0,90	125,00	926,99	1,00	1,0000	0,00	926,99
10	410.000,00	255.640,46	154.359,54	0,90	150,00	926,16	1,00	1,0000	0,00	926,16
11	620.000,00	441.513,58	178.486,42	0,90	150,00	1.070,92	1,00	1,0000	0,00	1.070,92
12	535.000,00	365.657,27	169.342,73	0,90	150,00	1.016,06	1,00	1,0000	0,00	1.016,06
Média			**-**			**1.002,70**				**1.002,70**
DP			-			140,45				140,45
CV			-			14,01%				14,01%

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES (CONTINUAÇÃO)

2				3				Vu Final homoge-neizado (R$/m²)	Fator final resultante
Coeficiente de Área -Ca				Fator Totpografia - Ft					
Área Equivalente	Coef. de Área	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)		
A	Ca	ΔV2	Vu2	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC
1,00				1,00					
1,15	1,0000	0,00	1.008,00	0,95	1,0000	0,00	1.008,00	**1.008,00**	1,0000
1,19	1,0000	0,00	930,00	1,00	1,0000	0,00	930,00	**930,00**	1,0000
1,15	1,0000	0,00	827,14	1,00	1,0000	0,00	827,14	**827,14**	1,0000
1,15	1,0000	0,00	1.260,00	1,00	1,0000	0,00	1.260,00	**1.260,00**	1,0000
1,00	1,0000	0,00	1.069,55	1,00	1,0000	0,00	1.069,55	**1.069,55**	1,0000
1,00	1,0000	0,00	1.227,08	1,00	1,0000	0,00	1.227,08	**1.227,08**	1,0000
1,00	1,0000	0,00	974,31	1,00	1,0000	0,00	974,31	**974,31**	1,0000
1,00	1,0000	0,00	796,25	1,00	1,0000	0,00	796,25	**796,25**	1,0000
1,00	1,0000	0,00	926,99	1,00	1,0000	0,00	926,99	**926,99**	1,0000
1,04	1,0000	0,00	926,16	1,00	1,0000	0,00	926,16	**926,16**	1,0000
1,04	1,0000	0,00	1.070,92	1,00	1,0000	0,00	1.070,92	**1.070,92**	1,0000
1,04	1,0000	0,00	1.016,06	0,90	1,0000	0,00	1.016,06	**1.016,06**	1,0000
			1.002,70				**1.002,70**	**1.002,70**	
			140,45				140,45	140,45	
			14,01%				14,01%	14,01%	

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES

Elemento	Vu Final homogeneizado (R$/m²)	1 Transposição		2 Área		3 Topografia	
		Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)
	Vu	ΔV1	Vu' ➡ (-)ΔV1	ΔV2	Vu' ➡ (-)ΔV2	ΔV3	Vu' Æ(-)ΔV3
Paradigma							
1	1.008,00	0,00	1.008,00	0,00	1.008,00	0,00	1.008,00
2	930,00	0,00	930,00	0,00	930,00	0,00	930,00
3	827,14	0,00	827,14	0,00	827,14	0,00	827,14
4	1.260,00	0,00	1.260,00	0,00	1.260,00	0,00	1.260,00
5	1.069,55	0,00	1.069,55	0,00	1.069,55	0,00	1.069,55
6	1.227,08	0,00	1.227,08	0,00	1.227,08	0,00	1.227,08
7	974,31	0,00	974,31	0,00	974,31	0,00	974,31
8	796,25	0,00	796,25	0,00	796,25	0,00	796,25
9	926,99	0,00	926,99	0,00	926,99	0,00	926,99
10	926,16	0,00	926,16	0,00	926,16	0,00	926,16
11	1.070,92	0,00	1.070,92	0,00	1.070,92	0,00	1.070,92
12	1.016,06	0,00	1.016,06	0,00	1.016,06	0,00	1.016,06
Média	**1.002,70**		**1.002,70**		**1.002,70**		**1.002,70**
Desvio Padrão	140,45		140,45		140,45		140,45
CV	14,01%		14,01%		14,01%		14,01%

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

VALIDAÇÃO DOS FATORES

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		**14,01%**		
Transposição	Obrigatório	14,0%	15,8%	Usar
Coeficiente de Área	Obrigatório	16,0%	14,3%	Não usar
Topografia	Complementar	14,3%	16,0%	Não usar
Todos			**15,83%**	

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

SANEAMENTO AMOSTRAL

Elemento	Valores Unitários (R$/m²)					
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5
1	1.008,00	1.008,00	1.008,00	1.008,00	1.008,00	1.008,00
2	930,00	930,00	930,00	930,00	930,00	930,00
3	827,14	827,14	827,14	827,14	827,14	827,14
4	1.260,00	1.260,00	1.260,00	1.260,00	1.260,00	1.260,00
5	1.069,55	1.069,55	1.069,55	1.069,55	1.069,55	1.069,55
6	1.227,08	1.227,08	1.227,08	1.227,08	1.227,08	1.227,08
7	974,31	974,31	974,31	974,31	974,31	974,31
8	796,25	796,25	796,25	796,25	796,25	796,25
9	926,99	926,99	926,99	926,99	926,99	926,99
10	926,16	926,16	926,16	926,16	926,16	926,16
11	1.070,92	1.070,92	1.070,92	1.070,92	1.070,92	1.070,92
12	1.016,06	1.016,06	1.016,06	1.016,06	1.016,06	1.016,06
Média	**1.001,49**	**1.001,49**	**1.001,49**	**1.001,49**	**1.001,49**	**1.001,49**
Média + 30%	1.301,94	1.301,94	1.301,94	1.301,94	1.301,94	1.301,94
Média - 30%	701,04	701,04	701,04	701,04	701,04	701,04
Desvio padrão	147,24	147,24	147,24	147,24	147,24	147,24
Elementos	11	11	11	11	11	11

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

AVALIAÇÃO – IMÓVEL EM APREÇO E ELEMENTOS DA PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R$/m²)	1			2			3			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R$/m²)	Valor do Terreno (R$)
			Fator de Localização (Transposição) - Fl			Coeficiente de Área - Ca			Fator de Topografia					
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Variação do Coeficiente	Área Equivalente	Coeficiente de Área	Variação do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente			
#	At	Vu	If	Fl	ΔFl	A	Ca	ΔCa	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma			1,00			1,00			1,00					
Avaliando - Matrícula de nº 71.509 (fls. 136-140)	**275,00**	**1.001,49**	**1,00**	1,0000	**0,0000**	**1,17**	**1,00**	0,0000	**1,00**	**1,00**	**0,0000**	**1,00**	**1.001,49**	**275.409,69**
Pesquisados														
1	250,00	1.001,49		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,00**	1.001,49	250.372,44
2	300,00	1.001,49		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,00**	1.001,49	300.446,93
3	250,00	1.001,49		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,00**	1.001,49	250.372,44
4	250,00	1.001,49		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,00**	1.001,49	250.372,44
5	125,00	1.001,49		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,00**	1.001,49	125.186,22
6	125,00	1.001,49		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,00**	1.001,49	125.186,22
7	125,00	1.001,49		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,00**	1.001,49	125.186,22
8	125,00	1.001,49		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,00**	1.001,49	125.186,22
9	125,00	1.001,49		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,00**	1.001,49	125.186,22
10	150,00	1.001,49		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,00**	1.001,49	150.223,47
11	150,00	1.001,49		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,00**	1.001,49	150.223,47
12	150,00	1.001,49		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,00**	1.001,49	150.223,47

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

AVALIAÇÃO DOS TERRENOS – PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO FAM

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R$/m²)	1		2		3		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R$/m²)	Valor do Terreno (R$)
			Fator Transposição - Fl		Coeficiente de Área - Ca		Fator de Topografia				
			Índice Fiscal	Fator Localização	Área Equivalente	Coeficiente de Área	Índice de Topogr.	Fator de Topografia			
#	At	Vu	If	Fl	A	Ca	It	Ft	ΣC	Vua	Vt
Paradigma	**At**	**1.001,49**	**1,00**		**1,00**		**1,00**				
Avaliando - Matrícula de nº 71.509 (fls. 136-140)	275,00	1.001,49	1,00	1,0000	1,17	1,0000	1,00	1,0000	**1,0000**	1.001,49	275.409,69
Elementos											
1	250,00	1.001,49	1,00	1,0000	1,15	1,0000	0,95	1,0000	**1,0000**	1.001,49	250.372,44
2	300,00	1.001,49	1,00	1,0000	1,19	1,0000	1,00	1,0000	**1,0000**	1.001,49	300.446,93
3	250,00	1.001,49	1,00	1,0000	1,15	1,0000	1,00	1,0000	**1,0000**	1.001,49	250.372,44
4	250,00	1.001,49	1,00	1,0000	1,15	1,0000	1,00	1,0000	**1,0000**	1.001,49	250.372,44
5	125,00	1.001,49	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	**1,0000**	1.001,49	125.186,22
6	125,00	1.001,49	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	**1,0000**	1.001,49	125.186,22
7	125,00	1.001,49	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	**1,0000**	1.001,49	125.186,22
8	125,00	1.001,49	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	**1,0000**	1.001,49	125.186,22
9	125,00	1.001,49	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	**1,0000**	1.001,49	125.186,22
10	150,00	1.001,49	1,00	1,0000	1,04	1,0000	1,00	1,0000	**1,0000**	1.001,49	150.223,47
11	150,00	1.001,49	1,00	1,0000	1,04	1,0000	1,00	1,0000	**1,0000**	1.001,49	150.223,47
12	150,00	1.001,49	1,00	1,0000	1,04	1,0000	0,90	1,0000	**1,0000**	1.001,49	150.223,47

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

CÁLCULO DO FATOR DE AJUSTE AO MERCADO (FAM)

Elemento	Valor Pesquisado (R$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduziudo Oferta (R$)	Valor do Tereno (R$)	Valor das Construções (R$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	Vo	Ff	Vv	Vt	Vb	Fam
1						
2						
3	460.000,00	0,90	414.000,00	250.372,44	230.238,69	0,86
4						
5	390.000,00	0,90	351.000,00	125.186,22	241.452,06	0,96
6	300.000,00	0,90	270.000,00	125.186,22	129.572,33	1,06
7	280.000,00	0,90	252.000,00	125.186,22	144.679,63	0,93
8	430.000,00	0,90	387.000,00	125.186,22	319.409,59	0,87
9	400.000,00	0,90	360.000,00	125.186,22	271.251,52	0,91
10	410.000,00	0,90	369.000,00	150.223,47	255.640,46	0,91
11	620.000,00	0,90	558.000,00	150.223,47	441.513,58	0,94
12	535.000,00	0,90	481.500,00	150.223,47	365.657,27	0,93
MÉDIA						**0,93**

$$V_V = V_O \times F_f$$

$$F_{AM} = \frac{V_V}{V_t + V_b}$$

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

VALOR DO IMÓVEL

Parcela	Valor (R$)
Valor do Terreno - Vt	275.409,69
Avaliação da benfeitoria (construção) 1 - Vb1	62.635,63
Avaliação da benfeitoria (construção) 1 - Vb2	116.975,79
Avaliação da benfeitoria (construção) 1 - Vb3	146.066,63
Avaliação da benfeitoria (construção) 1 - Vb4	122.896,03
Fam	0,93
Valor do Imóvel - Vi	673.822,03

Estatística	Valor
Valor Unitário (R$/m²)	1.001,49
DP da Amostra	147,24
Elementos Usados	11,00
Graus de liberdade	10,00
Amplitude Total	121,84
Amplitude (%)	12,17%
Grau de Precisão	**III**

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

DADOS PARA A CONSTRUÇÃO DO GRÁFICO

Elemento	Valor unitário deduzido fator oferta (R$/m²)	Vu de Terreno Avaliado (R$/m²)
Avaliando		**1.001,49**
1	1.008,00	1.001,49
2	930,00	1.001,49
3	827,14	1.001,49
4	1.260,00	1.001,49
5	1.069,55	1.001,49
6	1.227,08	1.001,49
7	974,31	1.001,49
8	796,25	1.001,49
9	926,99	1.001,49
10	926,16	1.001,49
11	1.070,92	1.001,49
12	1.016,06	1.001,49
Média	**991,15**	**1.001,49**

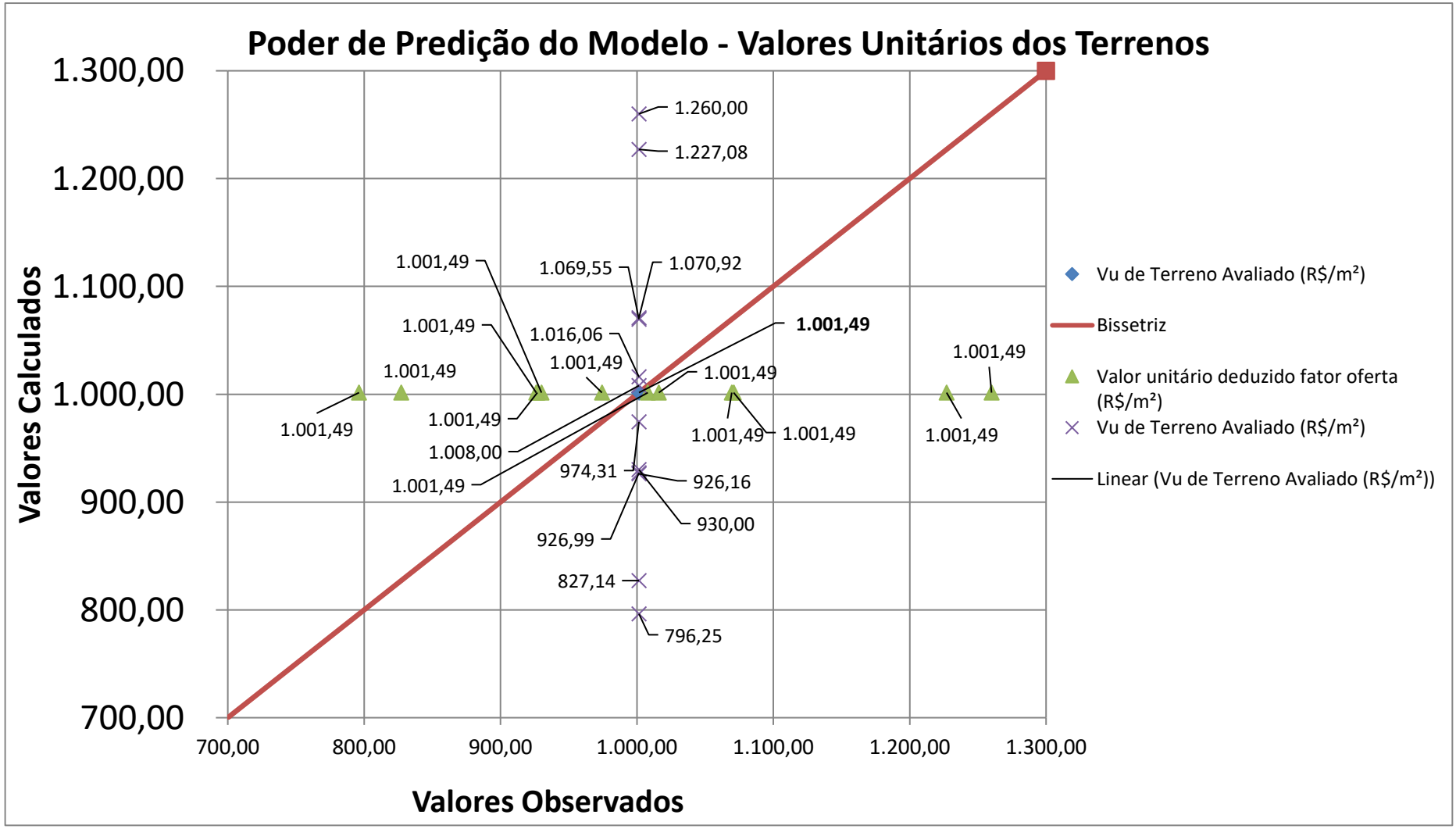
Bissetriz	Vu de Terreno	Vut Avaliado
Minimo	700,00	700,00
Máximo	1.300,00	1.300,00

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

PODER DE PREDIÇÃO DO MODELO – VALORES UNITÁRIOS DOS TERRENOS



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 12:22 , sob o número WSPB26700131782
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005161-17.2015.8.26.0529 e código CKpf5HRs.