FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA – SÃO PAULO/SP

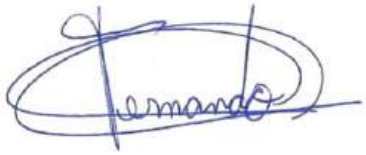
Processo 1015075-19.2024.8.26.0003

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA, Engenheiro Civil, CREA nº 5069843609, nomeado perito judicial nos autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO** requerido por **BANCO ITAÚ UNIBANCO S/A** em face de **HM CALÇADOS E CONFECÇÕES LTDA**., tendo procedido com as diligências que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar à consideração de V. Exa., as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO PERICIAL

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 25 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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

LAUDO PERICIAL E DE AVALIAÇÃO

Determinação de Valor de Mercado – Imóveis urbanos

AD PERPETUAM REI MEMORIAM[1]

5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA – SÃO PAULO

PROCESSO:	**1015075-19.2024.8.26.0003**
AÇÃO:	**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO**
EXEQUENTE:	**BANCO ITAÚ UNIBANCO S/A**
EXECUTADO:	**HM CALÇADOS E CONFECÇÕES LTDA**
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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 5
1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS 7
1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS ÀS PARTES 8
2. REGIÃO, LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS E A MUNICIPALIDADE 9
2.1 LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS 10
2.2 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE 13
2.3 ZONEAMENTO 17
3. VISTORIA E CONSTATAÇÕES OBSERVADAS NOS IMÓVEIS 20
3.1 CARACTERÍSTICAS DO 1º BEM IMÓVEL AVALIANDO 21
3.1.1 Terreno 21
3.1.2 Construção 24
3.2 CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO 1º BEM IMÓVEL 43
3.2.1 Classificação da construção da residência do executado 43
3.2.2 Classificação da cobertura da residência do executado 45
3.2.3 Classificação da construção da residência do interessado 46
3.3 CARACTERÍSTICAS DO 2º BEM IMÓVEL AVALIANDO 48
3.3.1 Terreno 48
3.3.2 Construção 51
3.4 CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO 2º BEM IMÓVEL 59
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA DE NÚMERO 7.341 61
4.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS 63
4.1.1 Valor de Mercado do Terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado 64
4.1.2 Zonas de Uso 64
4.1.3 Fatores Obrigatórios 65
4.1.4 Fatores Complementares 66
4.1.5 Valor do Terreno 67
4.1.6 Cálculo de depreciação das benfeitorias 68
4.1.7 Valor da residência (construção) onde reside o executado 70
4.1.8 Valor da cobertura da residência de onde reside o executado 72

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

4.1.9 Valor da residência (construção) onde reside o interessado 74
4.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 76
4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 78
4.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO 79
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA DE NÚMERO 143.329 80
5.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS 82
5.1.1 Valor de Mercado do Terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado 83
5.1.2 Zonas de Uso 83
5.1.3 Fatores Obrigatórios 84
5.1.4 Fatores Complementares 85
5.1.5 Valor do Terreno 86
5.1.6 Cálculo de depreciação das benfeitorias 87
5.1.7 Valor da construção de uso comercial erigida no 1º pavimento 89
5.1.8 Valor da construção de uso comercial erigida no 2º pavimento 91
5.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 93
5.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 95
5.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO 96
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 97
7. CONCLUSÃO 98
ENCERRAMENTO 100
ANEXO: TABELAS DE APOIO 101
APÊNDICE A: LINKS E INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS 108
APÊNDICE B: AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA DE NÚMERO 7.341 114
APÊNDICE C: LINKS E INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS 127
APÊNDICE D: AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA DE NÚMERO 143.329 133

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é trazer ao conhecimento deste R. Juízo o valor médio de mercado de 2 (dois) bens imóveis penhorados, sendo um de uso residencial e outro de uso comercial, estando os mesmos situados na:

- Imóvel de uso residencial: **Rua Tetis (antiga Rua Nove), número predial 65, lote 35 da quadra 11, Cidade Satélite Santa Bárbara, 30º Distrito de Itaquera, Município de São Paulo – SP,** registrado na matrícula de número 7.341 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, possuindo inscrição cadastral individualizada junto a municipalidade de São Paulo – SP sob o número 151.075.0035-7;

- Imóvel de uso comercial: **Avenida Maria Cursi, número predial 949, parte dos lotes 01, 28 e 29 da quadra "UN", bairro de São Mateus, 30º Distrito de Itaquera, Município de São Paulo – SP,** registrado na matrícula de número 143.329 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo (fls. 302-305), possuindo inscrição cadastral individualizada junto a municipalidade de São Paulo – SP sob o número 150.200.0038-7.

Além do valor de mercado dos imóveis penhorados, o trabalho também tem como objetivo indicar se os imóveis se encontram habitados e por quem, conforme constou da R. Decisão de fls. 486 proferida pela M.M Juíza de Direito, sendo o signatário nomeado para a realização da perícia de avaliação dos bens penhorados.

A vistoria aos imóveis penhorados foi agendada judicialmente (fls. 523-524) tendo sido realizada no dia 05 de setembro de 2025 – Sexta-feira às 11:00 horas, com início no imóvel residencial, situado na Rua Tetis, número predial 65, Cidade Satélite Santa Bárbara, Município de São Paulo – SP. Após, os trabalhos ocorreram no imóvel de uso comercial, Avenida Maria Cursi, número predial 949, bairro de São Mateus, Distrito de Itaquera, Município de São Paulo – 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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Na data previamente agendada estava presente no imóvel situado na Rua Tetis o Sr. Francisco Uchoa de Oliveira, filho do executado Sr. Marcos Uchoa de Lima e parte interessada na presente ação, conforme consta das informações do processo, cujo este disponibilizou todos os acessos possíveis do imóvel de uso residencial penhorado.

Já o imóvel de uso comercial situado na Avenida Maria Cursi, este encontra-se locado a terceiros e não foi possível o acesso integral as dependências da construção, mas que a administração do imóvel é realizada por ele.

Para a realização do presente trabalho foram considerados pelo signatário as certidões de dados cadastrais obtidas junto a prefeitura municipal e as matrículas dos imóveis de números 7.341 (residencial) e 143.329 (comercial), ambas registradas junto ao 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, juntadas às fls. 300-305 dos autos, documentos e cópias consideradas como verídicas, corretas e fieis aos respectivos originais.

A fim de garantir a precisão e a clareza da análise, cada imóvel será objeto de uma avaliação distinta, considerando suas características específicas, tipologia e destinação.

Os imóveis foram avaliados considerando as condições de livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos e gravames de quaisquer naturezas, incluindo dívidas fiscais e de outras naturezas, bem como eventuais contaminações do solo.

Nas presentes avaliações, assume-se que os elementos constantes das documentações oferecidos a este signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

Este subscritor declara que não possui nenhum vínculo com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, seja de parentesco ou amizade, bem como não possui nenhum interesse na lide.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este laudo 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. (Cartilha **V.E.I.U.**): **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas**. 2. ed. São Paulo, 2019.

- ✓ INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO. (Cartilha **I.U.P.**): **Índice – Unidades Padronizadas**. 1. ed. São Paulo, 2019.

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.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

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).

1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS ÀS PARTES

Foi verificado por este signatário a necessidade de se obter alguns documentos referentes aos imóveis, no intuito de melhor instruir o presente laudo de perícia e avaliação, tendo os mesmos sido solicitados ao banco exequente às fls. 495-498, sendo eles:

1. Planta/projetos das construções erigidas nos imóveis avaliando, com informações assertivas sobre as áreas construídas nas superfícies dos terrenos.

Entretanto, o banco exequente não disponibilizou a referida documentação pertiente aos imóveis penhorados, tendo neste caso o signatário procedido com o levantamento de áreas construídas nos terrenos na vistoria realizada *in loco*, que serão apresentadas em capítulo próprio do presente trabalho.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

2. REGIÃO, LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS E A MUNICIPALIDADE

Os imóveis avaliando situam-se no local denominado São Mateus, um importante bairro localizado na Zona Leste de São Paulo, com uma área de 13,2 km² e uma população aproximada de 155.682 habitantes, segundo consta do Censo de 2022, sendo predominantemente de renda média.

O bairro faz divisa com a região do ABC paulista e com outros bairros importantes da capital, como por exemplo o Aricanduva e o Tatuapé, o que lhe confere uma localização estratégica, sendo servido de importantes vias de acesso, como por exemplo as Avenidas Sapopemba e Mateo Bei, que facilitam o deslocamento para outras regiões da cidade. Ainda, a mobilidade é um ponto forte na região, contando com o Terminal Metropolitano de Ônibus de São Mateus e estações da Linha 15-Prata do Monotrilho (São Mateus e Iguatemi), que integram o bairro à rede metropolitana da cidade.

A região de São Mateus possui um centro comercial consolidado, com destaque para a Avenida Mateo Bei, que concentra uma grande variedade de lojas e serviços, apresentando alto potencial de retorno para os comerciantes locais devido ao intenso fluxo de pessoas.

A proximidade com o Shopping Aricanduva, o maior da América Latina, amplia significativamente as opções de compras, lazer e serviços na região, possuindo também no bairro uma unidade do Descomplica-SP, que agiliza o acesso a diversos serviços públicos.

O mercado imobiliário de São Mateus é diversificado e ativo, onde no setor residencial existem ofertas variadas de imóveis, desde casas e sobrados até apartamentos em condomínios e novos empreendimentos, alguns enquadrados em programas habitacionais.

Enfim, a região de São Mateus, na zona leste de São Paulo, 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 telefônica, rede de internet, rede de energia elétrica, transporte público, iluminação pública, coleta de lixo e correios.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Considerando as naturezas distintas dos ativos, a presente avaliação adotará uma abordagem segmentada. Deste modo, os cálculos e resultados serão apurados e apresentados individualmente para cada tipologia dos imóveis penhorados: **Residencial** e **Comercial**.

2.1 LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

O imóvel de uso residencial encontra-se localizado na **Rua Tetis, número predial, número predial 65, Cidade Satélite Santa Bárbara, 30º Subdistrito de São Mateus,** perímetro urbano do Município de São Paulo – SP, com inscrição cadastral individualizada junto a municipalidade de São Paulo – SP sob o número 151.075.0035-7.

Já o imóvel de uso comercial, este situa-se na **Avenida Maria Cursi, número predial 949, parte dos lotes 01, 28 e 29 da quadra "UN", bairro de São Mateus, 30º Distrito de Itaquera,** perímetro urbano do Município de São Paulo – SP, com inscrição cadastral individualizada junto a municipalidade de São Paulo – SP sob o número 150.200.0038-7.

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



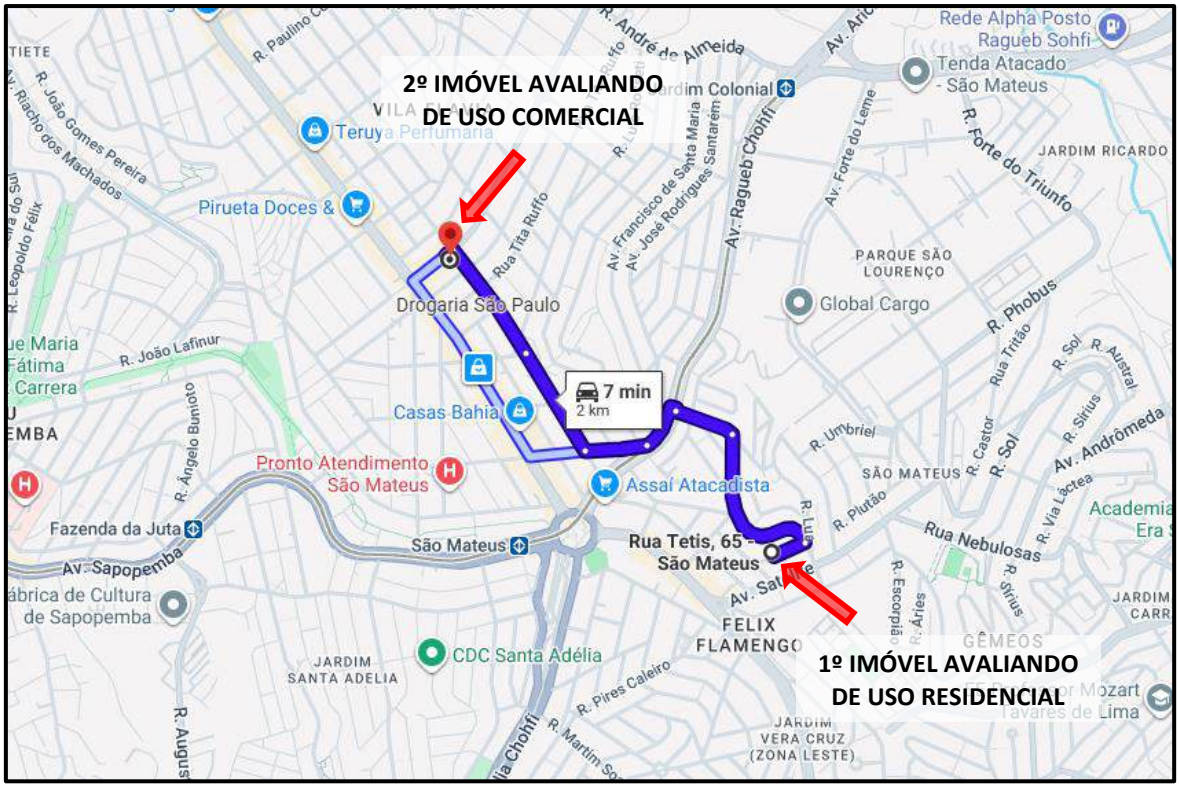
Fonte: www.google.com.br/maps

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 2: Localização dos imóveis avaliando e bairros limítrofes



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 3: Vista aérea de satélite da região dos imóveis avaliando e bairros limítrofes



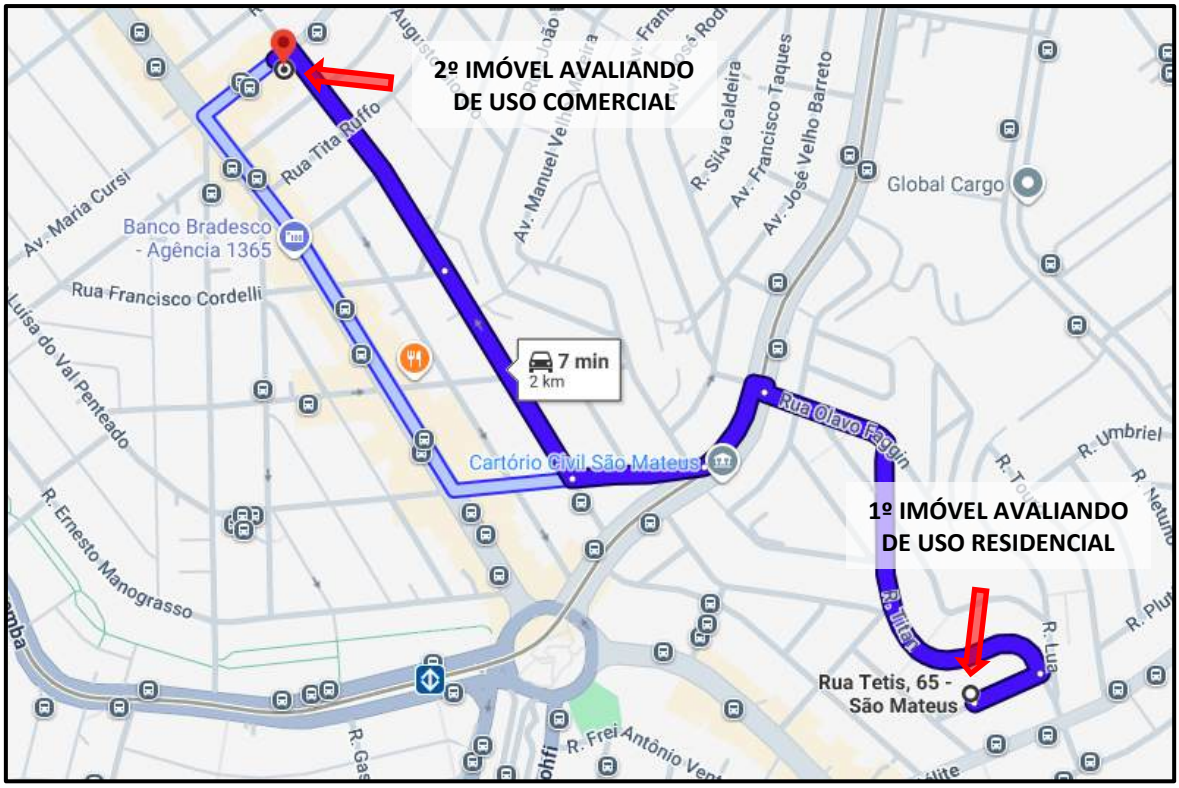
Fonte: www.google.com.br/maps

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 4: Localização dos imóveis avaliando



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 5: Vista aérea de satélite dos imóveis avaliando



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

2.2 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com a Municipalidade de São Paulo – SP, os imóveis avaliando possuem as seguintes situações cadastrais, vejamos:

1º BEM IMÓVEL AVALIANDO DE USO RESIDENCIAL:

- ✓ SETOR: 151
- ✓ QUADRA: 075
- ✓ LOTE: 0035
- ✓ DÍGITO SQL: 7
- ✓ INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 151.075.0035-7
- ✓ ÁREA DO TERRENO: 300,00 M²
- ✓ ÁREA CONSTRUÍDA: 70,00 M²
- ✓ TESTADA (FRENTE): 10,00 METROS
- ✓ ANO DA CONSTRUÇÃO: 1970
- ✓ LOCAL DO IMÓVEL: RUA TETIS, 65, CIDADE SATÉLITE
- ✓ CONTRIBUINTE/PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO: FRANCISCO UCHOA DE OLIVEIRA

2º BEM IMÓVEL AVALIANDO DE USO COMERCIAL:

- ✓ SETOR: 150
- ✓ QUADRA: 200
- ✓ LOTE: 0038
- ✓ DÍGITO SQL: 7
- ✓ INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 150.200.0038-7
- ✓ ÁREA DO TERRENO: 100,00 m²
- ✓ ÁREA CONSTRUÍDA: 50,00 m²
- ✓ TESTADA (FRENTE): 5,00 METROS
- ✓ ANO DA CONSTRUÇÃO: 1970
- ✓ LOCAL DO IMÓVEL: AVENIDA MARIA CURSI, 949, SÃO MATEUS
- ✓ CONTRIBUINTE/PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO: FRANCISCO UCHOA DE OLIVEIRA

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

Ilustração 6: Certidão de Dados Cadastrais do 1º imóvel avaliando – Ano exercício 2025



fls. 504

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 151.075.0035-7

Local do Imóvel:
R TETIS, 65
CID SATELITE CEP 08330-540
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R TETIS, 65
CID SATELITE CEP 08330-540

Contribuinte(s):
CPF 940.425.278-68 FRANCISCO UCHOA DE OLIVEIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	300	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	300		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	70	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	70	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	1.016,00
- da construção:	1.332,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	304.800,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	18.648,00
Base de cálculo do IPTU:	323.448,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/08/2025, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 08/05/2025
Número do Documento: 2.2025.001177491-1
Solicitante: FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA (CPF 230.170.678-82)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo

Ilustração 7: Certidão de Dados Cadastrais do 2º imóvel avaliando – Ano exercício 2025



fls. 505

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 150.200.0038-7

Local do Imóvel:
AV MARIA CURSI, 949
SAO MATEUS CEP 03962-000
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV MARIA CURSI, 949
SAO MATEUS CEP 03962-000

Contribuinte(s):
CPF 940.425.278-68 FRANCISCO UCHOA DE OLIVEIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	100	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Area total (m²):	100		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	50	Padrão da construção:	3-A
Area ocupada pela construção (m²):	50	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	1.160,00
- da construção:	1.537,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	116.000,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	23.055,00
Base de cálculo do IPTU:	139.055,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/08/2025, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 08/05/2025
Número do Documento: 2.2025.001177503-9
Solicitante: FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA (CPF 230.170.678-82)

Esta é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 13:35 , sob o número WJAB25701597330

Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

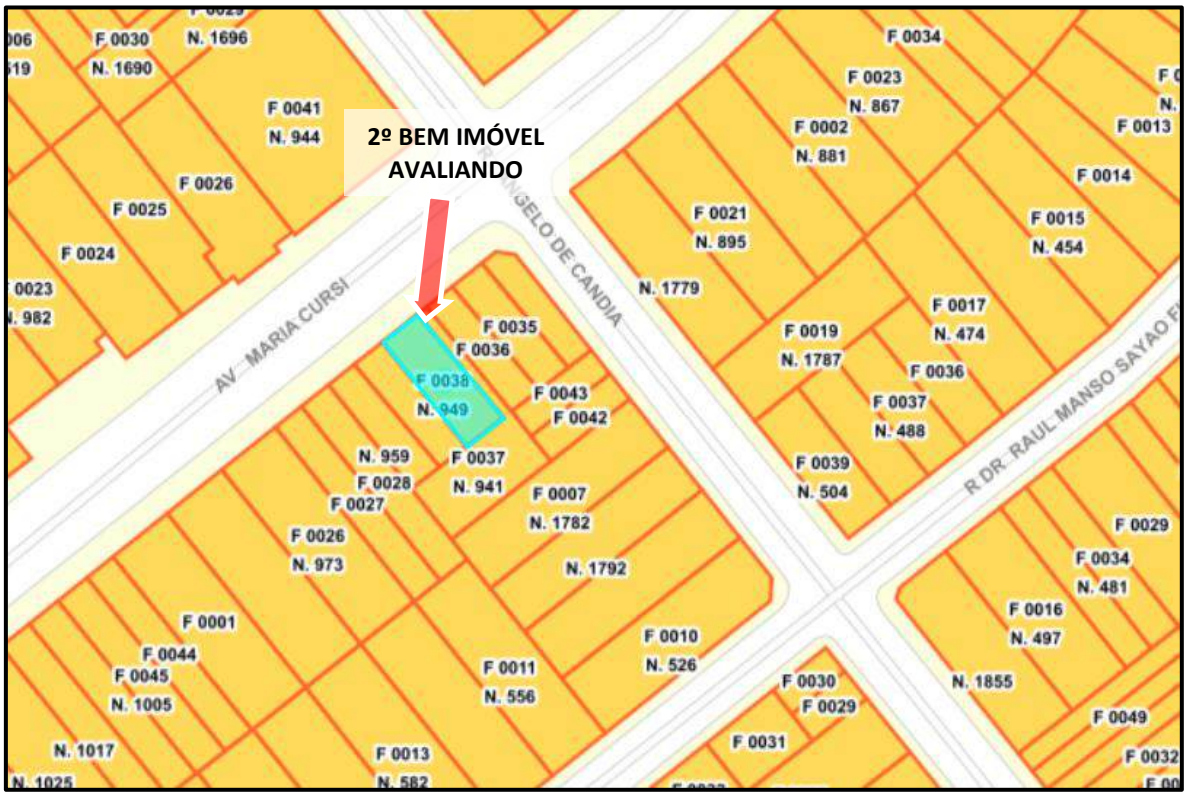
FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 8: Planta de quadra e lote fiscal com marcação do 1º imóvel avaliando



Fonte: Geosampa

Ilustração 9: Planta de quadra fiscal com marcação do 2º imóvel avaliando



Fonte: Geosampa

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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. As

O 1º bem imóvel avaliando, de uso residencial, encontra-se inserido na Zona Mista, porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtivas e demográficas baixas e médias.

A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

A Zona Mista – ZM é dividida em:

- Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

- **Zona Mista Ambiental (ZMa): porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;**

- Zona Mista de Interesse Social (ZMIS): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais; e

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

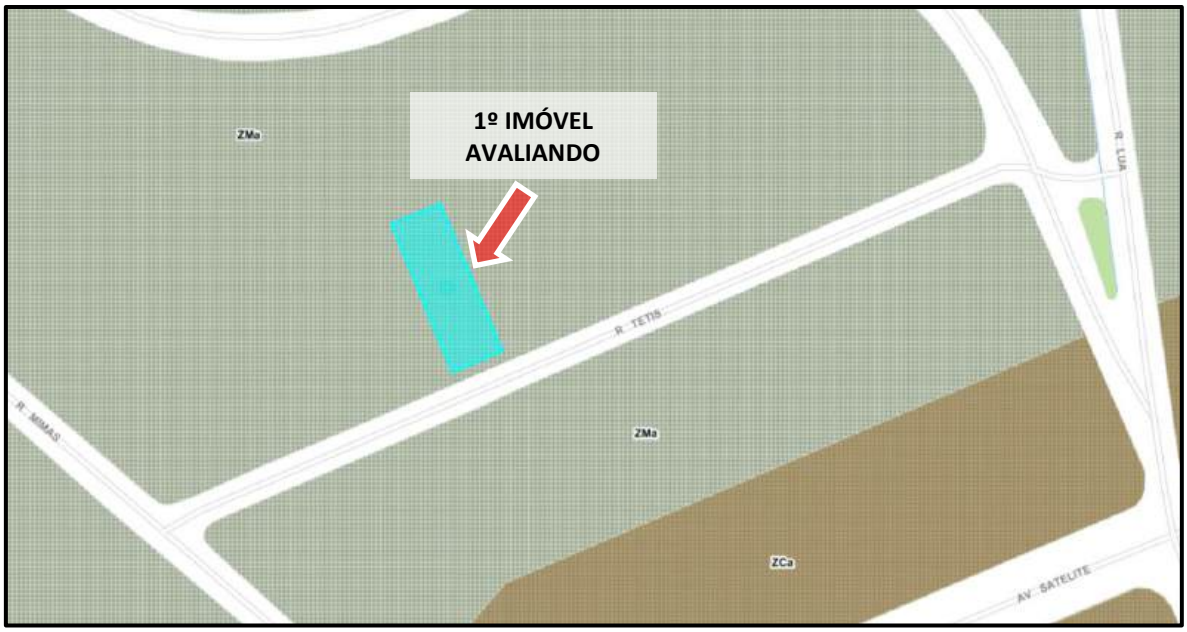
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

- Zona Mista de Interesse Social Ambiental (ZMISa): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

O 1º bem imóvel avaliando se situa na Zona Mista Ambiental (ZMa), porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

Ilustração 10: Mapa do zoneamento, com marcação do 1º bem imóvel avaliando



Fonte: Geosampa

Já o 2º bem imóvel avaliando, temos que este situa-se na Zona de Centralidade (ZC), porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtivas e demográficas médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

A Zona de Centralidade – ZC também possui divisões, sendo dividida em:

- **ZC: Porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional**;

- ZCa: Porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental com atividades de abrangência regional;

- ZC-ZEIS: Porções do território formadas pelos lotes lindeiros às vias que exercem estruturação local ou regional, lindeiras a ZEIS-1, destinadas majoritariamente a incentivar os usos não residenciais, de forma a promover a diversificação dos usos com a habitação de interesse social, a regularização fundiária de interesse social e a recuperação ambiental.

Ilustração 11: Mapa do zoneamento, com marcação do 2º bem imóvel avaliando



Fonte: Geosampa

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

3. VISTORIA E CONSTATAÇÕES OBSERVADAS NOS IMÓVEIS

Conforme já exposto nas considerações preliminares, a vistoria ao imóvel avaliando foi agendada judicialmente, tendo sido realizada no dia 02 de fevereiro de 2025 – Terça-feira às 13:00 horas, cujo o ponto de encontro se deu no imóvel a ser avaliado, com acesso pela Viela situada na Avenida Antônio Ramos Júnior, número predial 17, bairro do Jardim Guanhembu, região do Rio Bonito, Município de São Paulo – SP.

Na data previamente indicada acima esteve presente apenas o requerente da presente ação, que disponibilizou o acesso ao terreno e as benfeitorias (construções) que são de sua responsabilidade.

A requerida não estava no imóvel que reside, estando apenas a filha do casal das partes aqui litigantes, que não autorizou a entrada do subscritor na residência onde reside a requerida, cuja a mesma também é objeto de avaliação, por estar construída na superfície do terreno.

Na diligência pericial foi constatado que na superfície do terreno existem erigidas 3 (três) residências individualizadas, com acessos em comum pelos corredores do imóvel, estando 2 (duas) residências localizadas no pavimento inferior (térreo) e 1 (uma) localizada no pavimento superior, cujo esta última é o local de moradia da requerida.

A área do terreno onde se encontram essas benfeitorias possui registro na matrícula de área maior, sob o número 87.226 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, juntada às fls. 17-18 dos autos, possuindo as construções um total de área construída de 153,00 m², conforme consta da planta disponibilizada pelo requerido e seu patrono.

Diante da planta disponibilizada e do quanto constatado *in loco* pela vistoria pericial, iremos apresentar nos subcapítulos a seguir informações a respeito do bem imóvel avaliando, seja do terreno, das construções e a sua classificação.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

3.1 CARACTERÍSTICAS DO 1º BEM IMÓVEL AVALIANDO

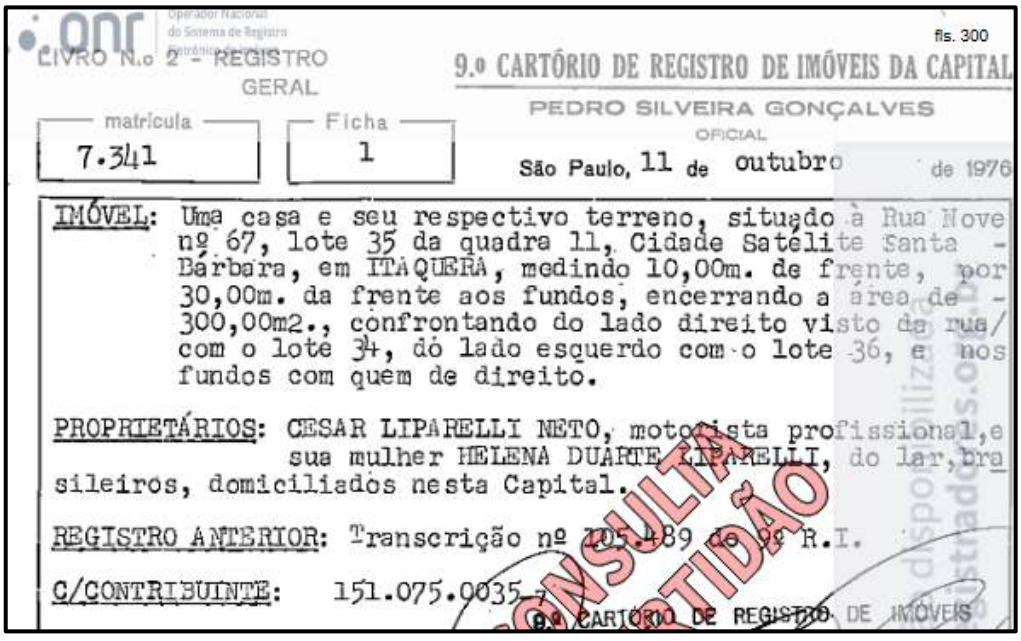
Neste subcapítulo serão apresentadas as características do imóvel registrado na matrícula de número 7.341, registrada junto ao 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP (fls. 300-301), com informações referente ao terreno, as construções erigidas em sua superfície e a sua classificação.

3.1.1 Terreno

O terreno avaliando possui formato retangular, com topografia plana de quem da Rua Tetis 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 7.341 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, o imóvel possui 10,00 metros de frente e fundo, bem como que possui 30,00 metros em ambas as laterais (direita e esquerda), perfazendo assim uma área tabular de terreno de 300,00 m² e um perímetro de 80,00 metros lineares, com a seguinte descrição:

Ilustração 12: Matrícula de número 7.341 do 1º bem imóvel penhorado (fls. 300-301)



fls. 300

LIVRO N.o 2 - REGISTRO GERAL

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

PEDRO SILVEIRA GONÇALVES
OFICIAL

matrícula 7.341 | Ficha 1

São Paulo, 11 de outubro de 1976

IMÓVEL: Uma casa e seu respectivo terreno, situado à Rua Nove nº 67, lote 35 da quadra 11, Cidade Satélite Santa Bárbara, em ITAQUERA, medindo 10,00m. de frente, por 30,00m. da frente aos fundos, encerrando a área de 300,00m2., confrontando do lado direito visto da rua/ com o lote 34, do lado esquerdo com o lote 36, e nos fundos com quem de direito.

PROPRIETÁRIOS: CESAR LIPARELLI NETO, motorista profissional,e sua mulher HELENA DUARTE LIPARELLI, do lar,brasileiros, domiciliados nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 105.489 do 9º R.I.

C/CONTRIBUINTE: 151.075.0035-7

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CONSULTA DISPONIBILIZADA

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 13: Fachada do imóvel avaliando, sito Rua Tetis, número predial 65, Cidade Satelite, 30º Subdistrito de São Mateus, São Mateus, São Paulo – SP.



Ilustração 14: Fachada do imóvel avaliando, sito Rua Tetis, número predial 65, Cidade Satelite, 30º Subdistrito de São Mateus, São Mateus, São Paulo – 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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 15: Rua Tetis, São Mateus, estando o imóvel avaliando a direita



Ilustração 16: Rua Tetis, São Mateus, estando o imóvel avaliando a esquerda



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

3.1.2 Construção

Sobre o terreno descrito no item 2.4.1, encontra-se implantada construções de uso totalmente residencial, possuindo uma residência térrea na parte da frente, local onde reside o executado Sr. Marcos Uchoa de Lima e um outro imóvel do tipo assobradado na parte dos fundos, local de residência do interessado Sr. Francisco Uchoa de Oliveira, onde ambos os imóveis foram erigidos, aparentemente, sobre estrutura convencional de concreto armado com vedação em alvenaria de tijolos, possuindo laje pré-moldada cobertura com telhas de cerâmica comum sobre estrutura de madeira.

A construção erigida na frente do terreno, local de moradia do executado Sr. Marcos Uchoa de Lima, possui idade real/aparente de aproximadamente 50 anos, conforme dados da Prefeitura Municipal de São Paulo, requerendo a necessidade de se proceder com reparos simples e importantes em sua edificação, além de necessitar, com base no que foi constatado em diligência pericial, de reforma nos ambientes internos (cômodos), pintura interna e externa do imóvel.

Essa residência possui área construída coberta com laje pré-moldada, apresentando coberta com telhas de barro de **71,14 m²**, conforme medições aferidas *in loco*. Já a área com cobertura em telhas de barro sobre estrutura de madeira essa é de **46,30 m²**.

Já para a construção erigida no fundo do terreno, temos que esta possui 2 (dois) pavimentos e é o local de moradia do interessado Sr. Francisco Uchoa de Oliveira, possuindo essa construção idade real de aproximadamente 15 anos, conforme informado por ele em diligência e através de análise histórica realizada no programa Google Earth Pro, requerendo a necessidade de se proceder com reparos simples em sua edificação, como por exemplo pintura interna e externa do local, além de revisões pontuais em sistema elétricos, hidráulicos e de cobertura.

Essa residência possui área construída no 1º pavimento de 104,98 m² e no 2º pavimento área construída de 71,93 m², possuindo ambas coberturas em laje pré-moldada, perfazendo a área total construída de **176,91 m²**, conforme medições realizadas *in loco*.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 17: Croqui das construções erigidas no 1º pavimento 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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 18: Croqui das construções erigidas no 1º pavimento 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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 19: Vista da interna (quintal) do imóvel avaliando, sito à Rua Tetis, número 65, São Mateus, Município de São Paulo – SP.



Ilustração 20: Frente coberta com laje da residência do imóvel do executado



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

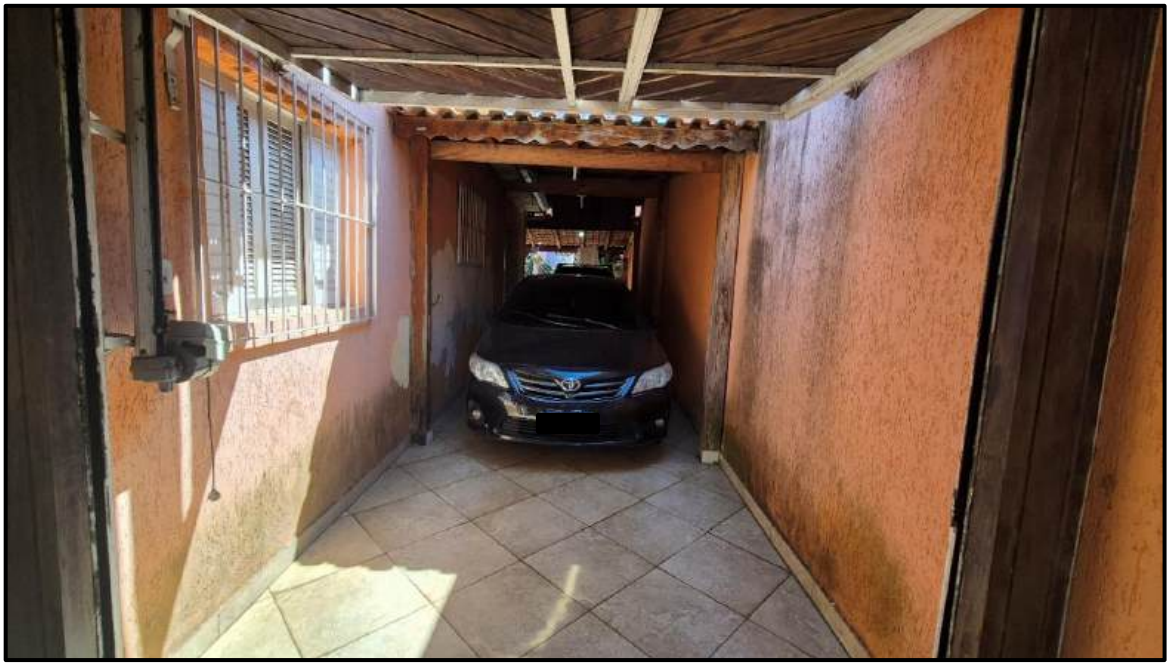
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 21: Frente coberta com laje da residência do imóvel do executado



Ilustração 22: Vista da garagem – lado direito do imóvel avaliando



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 23: Vista do espaço de guarda de veículos no imóvel avaliando



Ilustração 24: Vista do espaço de guarda de veículos no imóvel avaliando



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 25: Área coberta com telhas da residência do executado



Ilustração 26: Vista da cobertura da residência do executado



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 27: Interior da residência do executado – Cozinha



Ilustração 28: Interior da residência do executado – Cozinha



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 29: Interior da residência do executado – Cozinha



Ilustração 30: Interior da residência do executado – Sala de estar



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 31: Interior da residência do executado – Estado de conservação da sala de estar



Ilustração 32: Interior da residência do executado – Dormitório 2 e o estado de conservação



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 33: Interior da residência do executado – Banheiro e o seu estado de conservação



Ilustração 34: Interior da residência do executado – Dormitório 1 e o estado de conservação



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 35: Construção da residência do interessado Sr. Francisco Uchoa de Oliveira, erigida no fundo do terreno da matrícula de número 7.341 (fls. 300-301)



Ilustração 36: Construção da residência do interessado Sr. Francisco Uchoa de Oliveira, erigida no fundo do terreno da matrícula de número 7.341 (fls. 300-301)



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 37: Construção da residência do interessado Sr. Francisco Uchoa de Oliveira, erigida no fundo do terreno da matrícula de número 7.341 (fls. 300-301)



Ilustração 38: Interior da residência do interessado – Banheiro abaixo da escada externa



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 39: 1º pavimento da residência do interessado – Área de serviço



Ilustração 40: 1º pavimento da residência do interessado – Cozinha



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

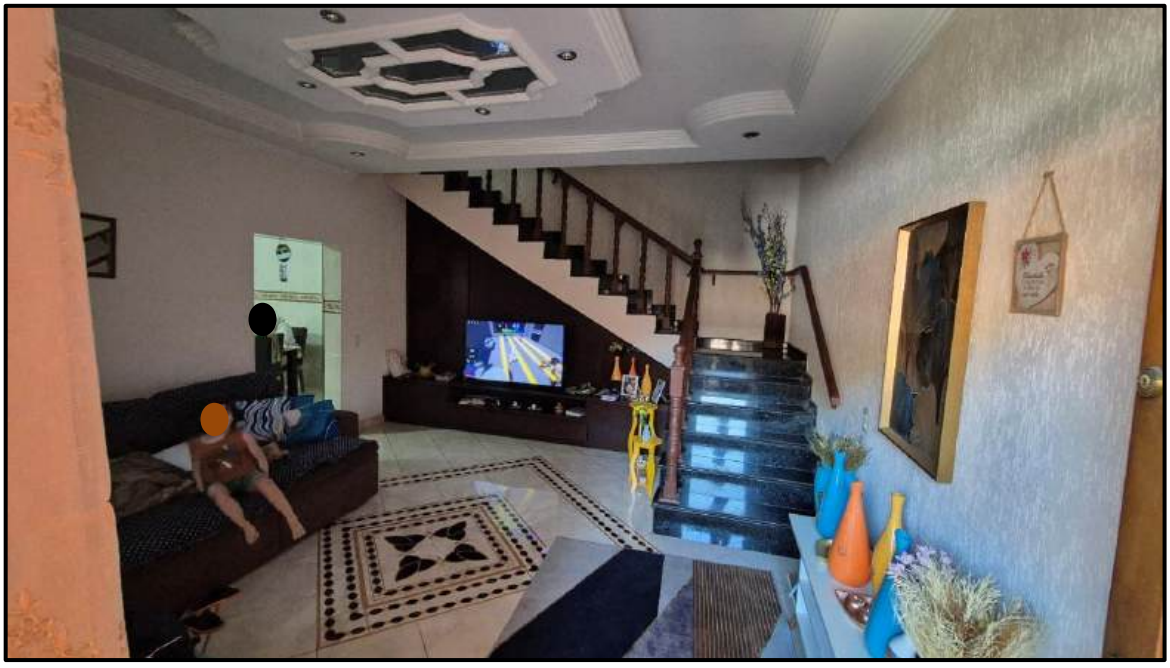
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 41: 1º pavimento da residência do interessado – Sala de estar



Ilustração 42: 1º pavimento da residência do interessado – Sala de estar



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

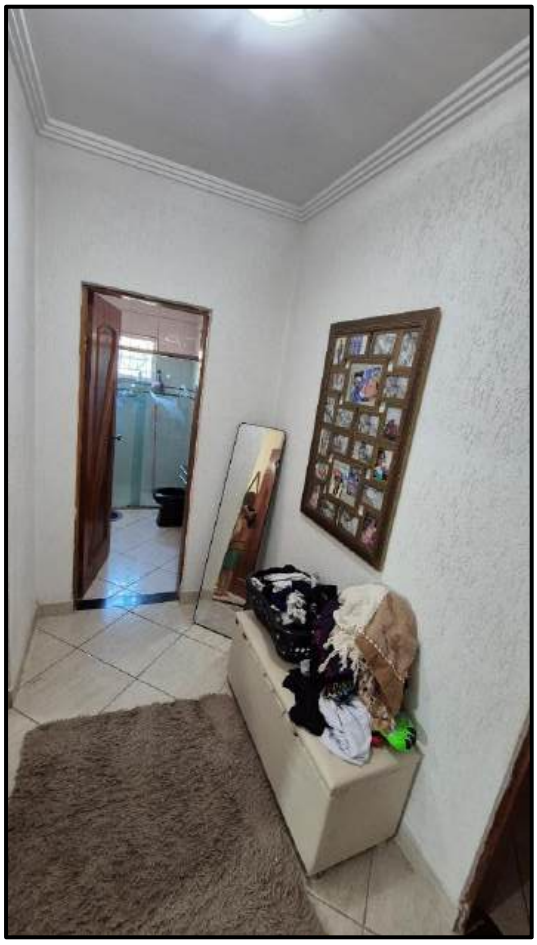
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 43: Escada de ligação entre o 1º e o 2º pavimento da residência do interessado



Ilustração 44: 2º pavimento da residência do interessado – Hall/corredor interno



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 45: 2º pavimento da residência do interessado – Banheiro

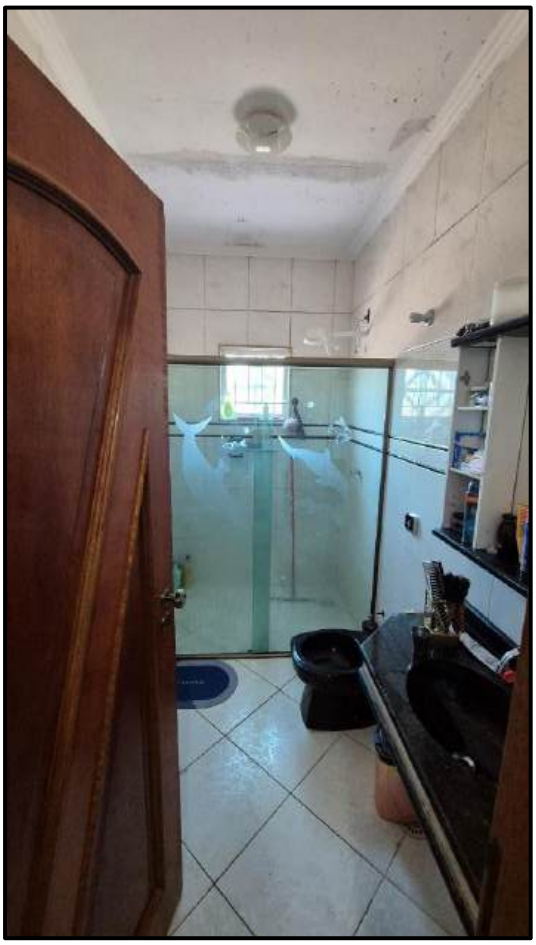
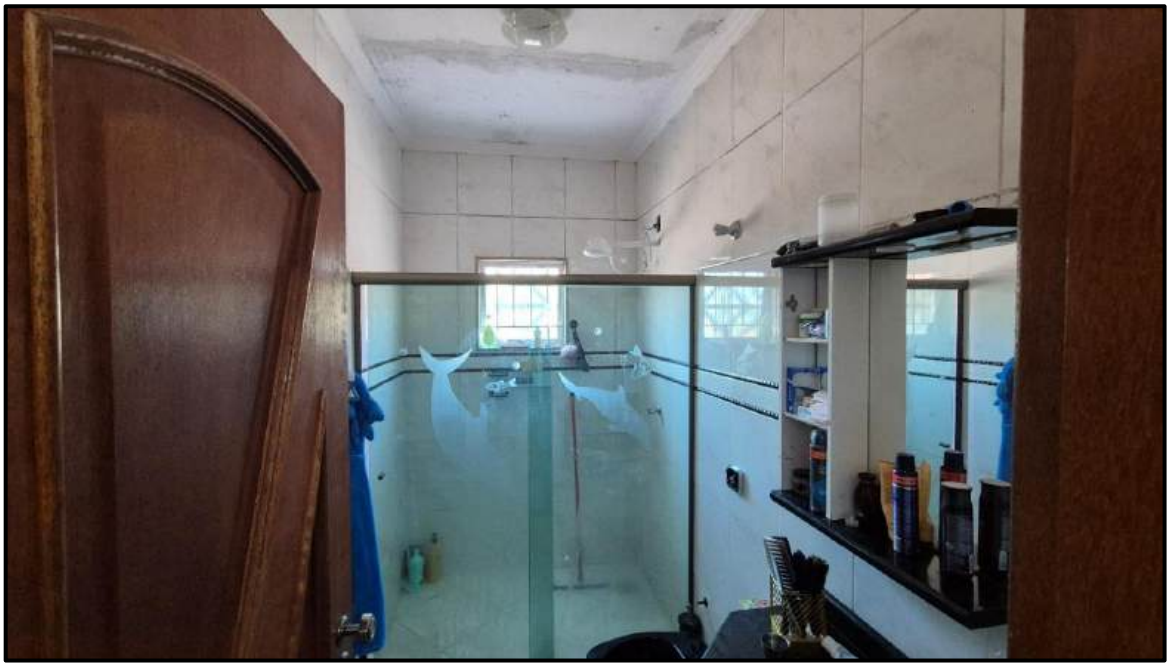


Ilustração 46: 2º pavimento da residência do interessado – Banheiro



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 47: 2º pavimento da residência do interessado – Dormitório 1 (casal)

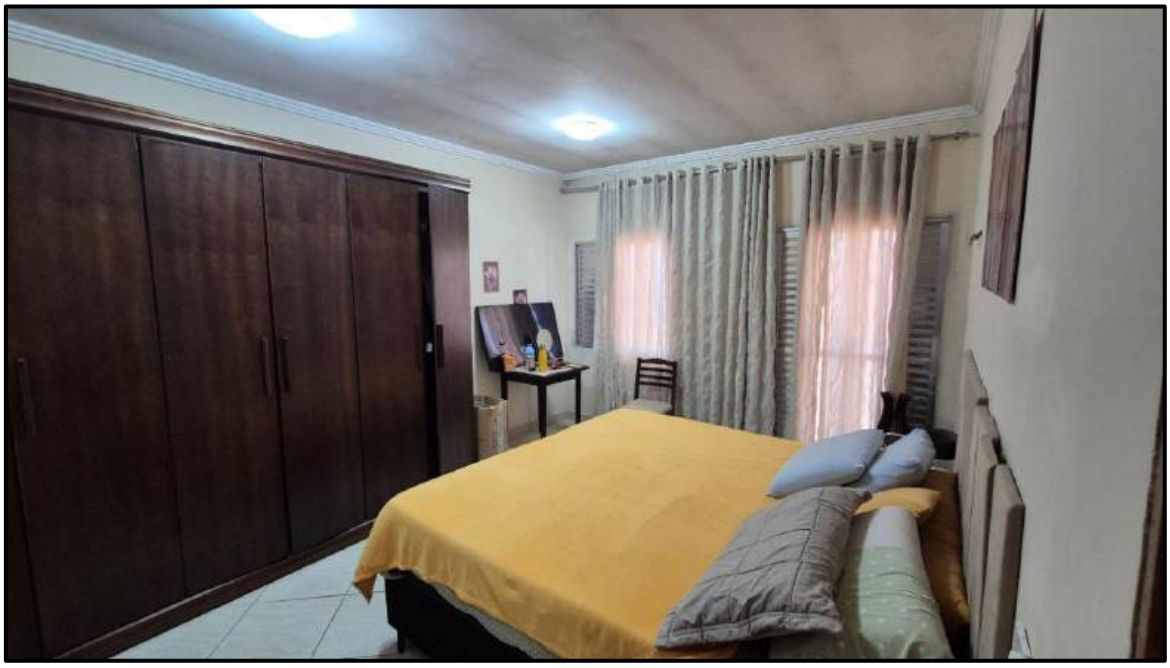


Ilustração 48: 2º pavimento da residência do interessado – Dormitório 2



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 49: 2º pavimento da residência do interessado – Área externa descoberta



Ilustração 50: 2º pavimento da residência do interessado – Área externa descoberta



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 51: Vista da cobertura do telhado do imóvel do executado



3.2 CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO 1º BEM IMÓVEL

Considerando que sobre a superfície do terreno registrado na matrícula de número 7.341, registrada junto ao 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP (fls. 300-301), existem construções de padrões e períodos construtivos diferentes, temos que a sua avaliação deve ser realizada de forma também independente, devendo as mesmas serem devidamente classificadas em seus respectivos padrões construtivos e estados de conservação, que serão apresentadas nos subitens a seguir.

3.2.1 Classificação da construção da residência do executado

Segundo o estudo "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 da construção onde reside o executado, temos que a mesma se enquadra na Referência "F – Necessitando de reparos simples a importantes", apresentando as seguintes características:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

> "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, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura."

Diante das características que a residência do executado apresenta, consultando o referido estudo podemos classificá-la, de modo geral, no item "2.4 – Casa Padrão Simples", em seu intervalo de índices médio (Casa Padrão Simples intervalo médio = 1,497 X R8N[2]) que, genericamente, apresenta as seguintes propriedades:

> "Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.
>
> Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:
>
> - **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
> - **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

R8N[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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular."

3.2.2 Classificação da cobertura da residência do executado

Segundo o mesmo estudo "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 da área de coberta com telhas de barro sobre estrutura de madeira da residência onde reside o executado, temos que a mesma se enquadra na Referência "E – Necessitando de reparos simples", apresentando as seguintes características:

> "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."

Diante das características que a cobertura erigida no entorno da residência do executado apresenta, consultando o referido estudo podemos classificá-la, de modo geral, no item "4.1 – Cobertura Padrão Simples", em seu intervalo de índices médio (Cobertura Padrão Simples intervalo médio = 0,142 X R8N[3]) que, genericamente, apresenta as seguintes propriedades:

R8N[3] 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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

> "Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações."

3.2.3 Classificação da construção da residência do interessado

Segundo o mesmo estudo "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 da construção onde reside o interessado, filho do executado, temos que a mesma se enquadra na Referência "E – Necessitando de reparos simples", apresentando as seguintes características:

> "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."

Diante das características que a residência do interessado apresenta, consultando o referido estudo podemos classificá-la, de modo geral, no item "2.4 – Casa Padrão Simples", em seu intervalo de índices médio (Casa Padrão Simples intervalo médio = 1,497 X R8N[4]) que, genericamente, apresenta as seguintes propriedades:

> "Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de

R8N[4] 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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.

- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.”

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

3.3 CARACTERÍSTICAS DO 2º BEM IMÓVEL AVALIANDO

Neste subcapítulo serão apresentadas as características do imóvel registrado na matrícula de número 143.329, registrada junto ao 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP (fls. 302-305), com informações referente ao terreno, as construções erigidas em sua superfície e a sua classificação.

3.3.1 Terreno

O terreno avaliando possui formato retangular, com topografia plana de quem da Rua Tetis 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 143.329 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, o imóvel possui 5,00 metros de frente e fundo, bem como que possui 20,00 metros em ambas as laterais (direita e esquerda), perfazendo assim uma área tabular de terreno de 100,00 m² e um perímetro de 50,00 metros lineares, com a seguinte descrição:

Ilustração 52: Matrícula de número 143.329 do 2º bem imóvel penhorado (fls. 302-305)



fls. 302

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 143.329 | ficha 01

São Paulo, 24 de Julho de 1995

IMÓVEL:- Uma casa sob número 949 da Avenida Maria Cursi, e seu respectivo terreno, parte dos lotes 01, 28 e 29 da quadra "UN", na Cidade São Mateus, Distrito de ITAQUERA, medindo 5,00m. de frente para a referida avenida; igual largura nos fundos; por 20,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 100,00m2., confinando do lado esquerdo com a Projetada Rua Particular; do lado direito e nos fundos com propriedade de Osmar D'Aurea, e sua mulher.

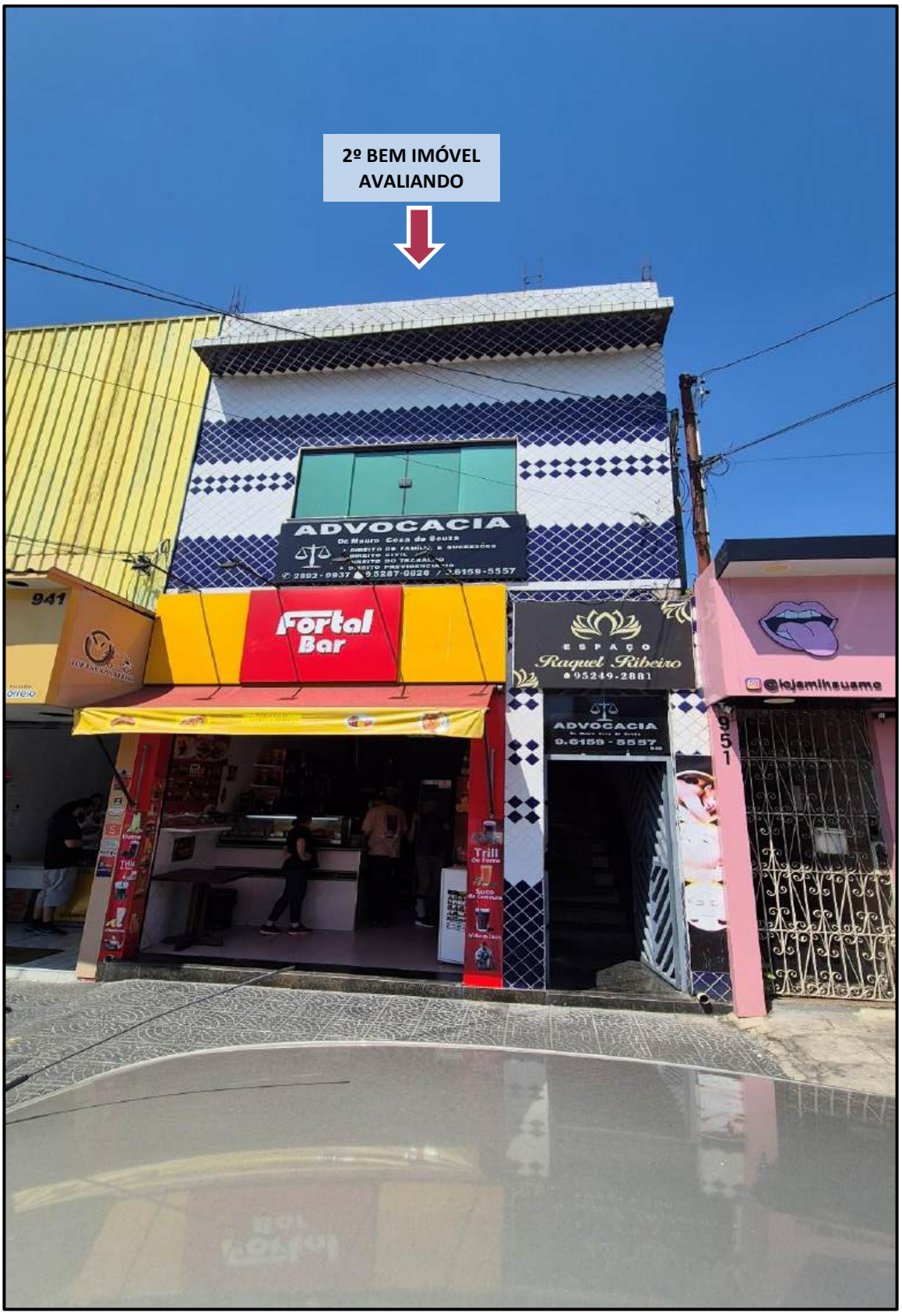
PROPRIETARIO:- ORLANDO COELHO LOPES, brasileiro, do comércio, RG. 3.302.777-SSP/SP, CIC. nº 081.902.758/00, casado sob o regime da comunhão de bens, com MARIA DE LOURDES COELHO LOPES, brasileira, do lar, RG. 2.810.079/SSP/SP, CIC. 021.382.968-14, residentes e domiciliados à Rua Serra da Botucatu, nº 373, nesta Capital.-

CONSULTA CERTIDÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 53: Fachada do imóvel avaliando, sito à Avenida Maria Cursi, número predial 949, 30º Subdistrito de São Mateus, São Mateus, Município de São Paulo – 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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 54: Fachada do imóvel avaliando, sito à Avenida Maria Cursi, número predial 949, 30º Subdistrito de São Mateus, São Mateus, Município de São Paulo – SP.



Ilustração 55: Avenida Maria Cursi, estando o imóvel avaliando a direita



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 56: Avenida Maria Cursi, estando o imóvel avaliando a esquerda



3.3.2 Construção

Sobre o terreno descrito no item 3.3.1, encontra-se implantada uma construção de uso totalmente comercial, possuindo referida construção um total de 2 (dois) pavimentos erigidos aparentemente em estrutura convencional de concreto armado, com vedação em alvenaria de tijolos e cobertura em laje pré-moldada.

No 1º pavimento existe um bar/restaurante, locado a terceiros pelo executado e o interessado da ação, onde referida construção possui idade real de aproximadamente 30 anos, conforme foi possível observar de imagens históricas do Programa Google Earth Pro e área construída de aproximadamente **100,00 m²**, visto que a construção encontra-se ocupando toda a área do terreno.

Já no 2º pavimento existe um escritório de advocacia e uma clínica de estética, também locada a terceiros pelo executado e o interessado, onde referida construção deste pavimento possui idade real de aproximadamente 15 anos, conforme foi possível observar de imagens históricas dos programas Google Street View e Google Earth Pro, possuindo

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

área construída de aproximadamente **100,00 m²**, visto que a mesma também ocupa todo o espaço da área do terreno da matrícula.

Ilustração 57: Fachada da construção erigida no terreno avaliando, sito à Avenida Maria Cursi, número predial 949, 30º Subdistrito de São Mateus, Município de São Paulo – SP.



Ilustração 58: Entrada do bar/restaurante situado no 1º pavimento do imóvel avaliando



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 59: 1º pavimento (térreo) do imóvel – Área interna do bar/restaurante

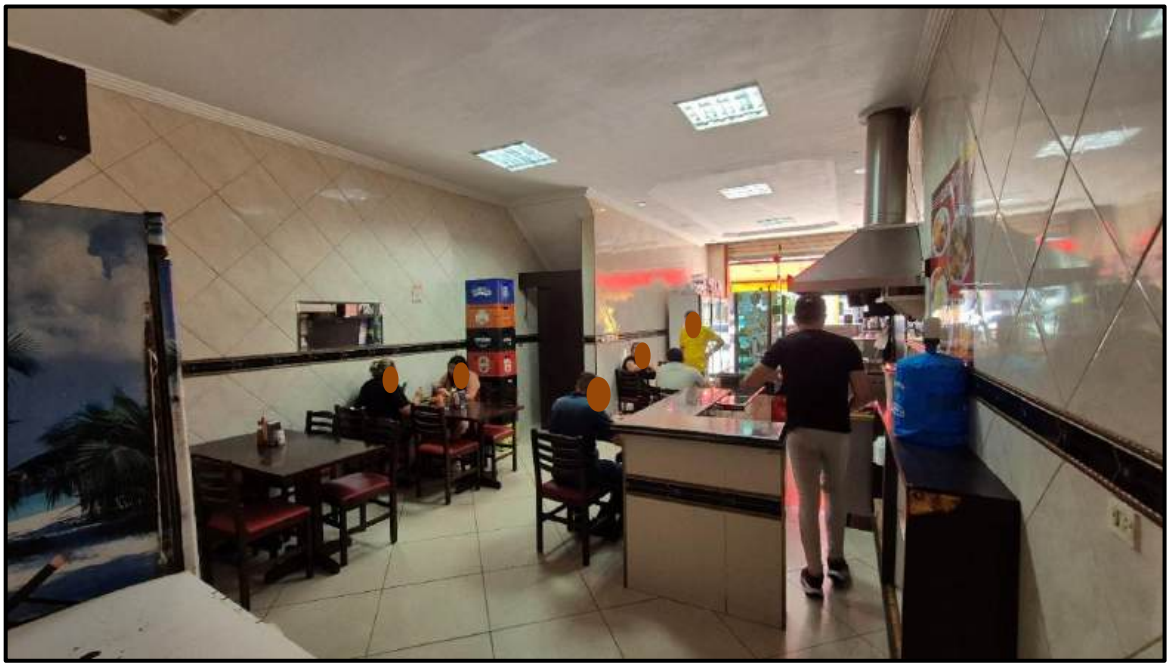


Ilustração 60: 1º pavimento (térreo) do imóvel – Banheiros do bar/restaurante



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 61: 1º pavimento (térreo) do imóvel – Banheiros do bar/restaurante



Ilustração 62: 1º pavimento (térreo) do imóvel – Cozinha do bar/restaurante



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 63: 1º pavimento (térreo) do imóvel – Cozinha do bar/restaurante



Ilustração 64: 1º pavimento (térreo) do imóvel – Cozinha do bar/restaurante



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 65: 1º pavimento (térreo) do imóvel – Depósito de produtos do bar/restaurante



Ilustração 66: Escada de ligação entre o 1º e o 2º pavimento das construções 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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 67: Escada de acesso a laje do 2º pavimento – Local sem construções erigidas

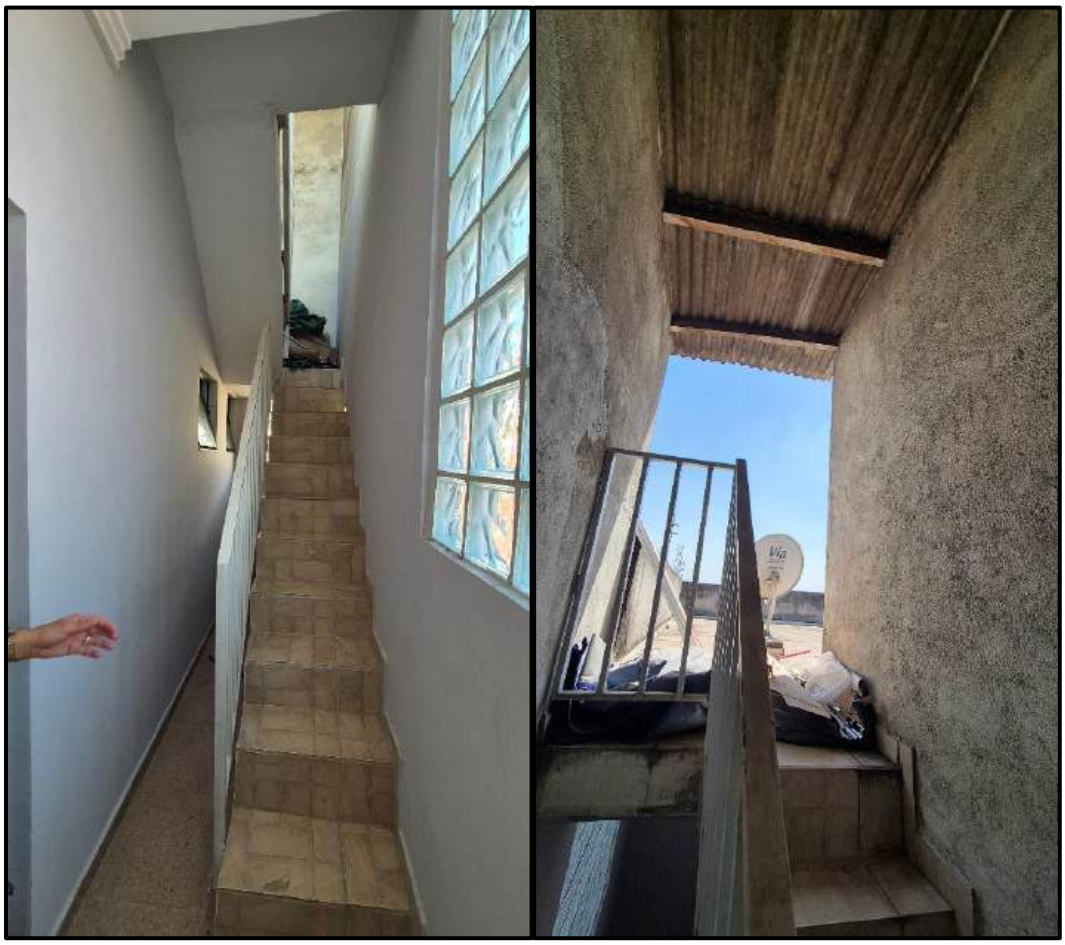


Ilustração 68: 2º pavimento (1º andar) do imóvel – Hall de espera das salas superiores



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 69: 2º pavimento (1º andar) do imóvel – Hall de espera das salas superiores



Ilustração 70: 2º pavimento (1º andar) do imóvel – Hall de espera das salas superiores



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 71: 2º pavimento (1º andar) do imóvel – Banheiro de uso das sala superiores



3.4 CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO 2º BEM IMÓVEL

Considerando as características físicas e o uso do imóvel, segundo o estudo "Índice – Unidades Padronizadas – 2019", estudo este também desenvolvido e procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, para fins de aspecto de conservação e depreciação benfeitorias erigidas na superfície do terreno do 2º bem imóvel avaliando, temos que as mesmas se enquadram, de modo geral, na Referência "E – Necessitando de reparos simples", apresentando as seguintes características:

> "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."

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Diante do uso e das características físicas que essas construções apresentam, consultando o referido estudo podemos classificá-la, de modo geral, no item "2.1.1 – Escritório Padrão Econômico", em seu intervalo de índices médio (Escritório Padrão Econômico intervalo médio = 2,313 X R8N[5]) que, genericamente, apresenta as seguintes propriedades:

> "Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.
>
> Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:
>
> - **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimentado liso.
> - **Paredes:** pintura látex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias.
> - **Forros:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje.
> - **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns."

R8N[5] 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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA DE NÚMERO 7.341

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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;
- ✓ Fatores de forma:
  - Testada;
  - Profundidade.
- ✓ 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

A Zona de uso onde situa-se o imóvel avaliando, pode ser classificada, para fins de avaliação, segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, como "**2.ª Zona – Residencial Horizontal Médio"**, que possui as seguintes características:

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

- ✓ **Frente de referência:** 10,00
- ✓ **Expoente do fator frente ("f"):** 0,20
- ✓ **Profundidade mínima para a região (Pmi):** ..... 20,00 metros
- ✓ **Profundidade máxima para a região (Pma):** ..... 40,00 metros
- ✓ **Expoente do fator profundidade ("p"):** 0,50
- ✓ **Intervalo Característico de Áreas:** ..... 100,00 m² à 500,00 m²
- ✓ **Área de referência do lote (m²):** ..... 250,00 m²
- ✓ **Fator Esquina ou Frentes Múltiplas:** ..... não se aplica
- ✓ **Coeficiente de área:** ..... não se aplica dentro do intervalo

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.

Fator Frente: trata-se da função exponencial da testada projetada (Fp) e a testada de referência (Fr) para a Zona de Uso onde situa-se o imóvel, onde:

$$Cf = \left(\frac{Fp}{Fr}\right)^{f} \quad \text{..... Condição: } = \frac{Fr}{2} \leq Fp \leq 2Fr$$

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Fator Profundidade: corresponde a função exponencial entre a profundidade equivalente (Pe), e as profundidades limites indicadas para as Zonas de Uso (Pmi – Profundidade Mínima e Pma – Profundidade Máxima). O cálculo do fator depende da profundidade equivalente, sendo empregada as seguintes fórmulas e condições:

$$Cp = \left(\frac{Pe}{Pmi}\right)^{p}$$ ..... Condição: ½ $Pmi \leq Pe \leq Pmi$

$$Cp = (0{,}5)^{p}$$ ..... Condição: $Pe <$ ½ Pmi

$$Cp = \frac{1}{\left[\left(\frac{Pma}{Pe}\right)+\left\{\left[1-\left(\frac{Pma}{Pe}\right)\right]x\left(\frac{Pma}{Pe}\right)^{p}\right\}\right]}$$ ..... Condição: Pma $\leq P$e $\leq 3P$ma

Caso a profundidade equivalente (Pe) seja superior a 3 vezes a profundidade máxima, adota-se Pe = 3Pma.

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.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

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: para a 2º Zona da Norma do IBAPE/SP, não se adota o Fator Frentes Múltiplas, sendo irrelevante para a presente avaliação do terreno avaliando.

4.1.5 Valor do Terreno

Através dos critérios fixados no subitem anterior, temos, para o cálculo do valor do terreno, as seguintes informações:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

- ✓ VT: Valor do terreno da matrícula de número 7.341 (fls. 300-301);
- ✓ At: Área do terreno conforme matrícula de número 7.341 (fls. 300-301);
- ✓ Vu: Valor unitário calculado do terreno avaliando.

Substituindo e calculando teremos:

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

- ✓ VT: Valor do terreno;
- ✓ At: 300,00 m²;
- ✓ Vu: R$ 1.063,24/m².

Substituindo e calculando:

$$VT = 300{,}00\ m^2 \times \text{R\$ } 1.063{,}24/m^2;$$

$$VT = \text{R\$ } 318.972{,}00;$$

Obs.: Vu = R$ 1.063,24/m^2 (um mil e sessenta e três reais e vinte e quatro centavos), conforme pesquisas de mercado e cálculos de homogeneização, elencadas nos **Apêndices A e B.**

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.

4.1.6 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:

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

- ✓ 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.

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).

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Diante do exposto será apresentado nos próximos subitens deste subcapítulo o cálculo das benfeitorias erigidas sobre o terreno avaliando, benfeitorias que devem agregar ao valor do terreno desta matrícula, para então se chegar em um valor de mercado do bem imóvel penhorado, cujo este é o objeto da avaliação pericial desta ação.

4.1.7 Valor da residência (construção) onde reside o executado

No que tange a benfeitoria onde reside o executado, erigida na superfície do terreno, este signatário optou por utilizar o 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 encontra-se classificada no item "2.4 – Casa Padrão Simples" conforme Estudo de Valores de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2019, temos para os cálculos:

Grupo: ..... 2. Casa;
Padrão: ..... 2.4 Simples;
R8N – março/2026 (último disponível): ..... R$ 2.131,81/m²;
Área construída (conforme levantamento expedido *in loco*): ..... 71,14 m²;
Estado de Conservação: ..... Necessitando de reparos simples a importantes (F);
Idade Real / Vida Útil da Construção (Ie): ..... 50 anos / 70 anos;
Vida Residual (Ir): 20%;
Idade em % da vida referencial: ..... (50/70) = 0,714%;

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

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

$$\boldsymbol{Ka} = (1 - 0{,}5) \times \left(\frac{50}{70}\right) + \left(\frac{50}{70}\right)^2)$$

$$\boldsymbol{Ka} = 0{,}3878$$

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

$$\boldsymbol{K} = (1 - (\frac{33{,}20}{100})) \times 0{,}3878$$

$$\boldsymbol{K} = 0{,}2590$$

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

$\boldsymbol{Foc} = 0{,}20 + 0{,}2590 \times (1 - 0{,}20)$ ..... $= 0{,}4072$;

Valor da Benfeitoria:

$$\mathbf{VB1 = Ac \times Pc \times Foc \times R8N}$$

$$\mathbf{VB1} = 71{,}14\ m^2 \times 1{,}497 \times R\$\ 2.131{,}81 / m^2 \times 0{,}4072$$

Resultando:

$$\mathbf{VB1} = \mathrm{R\$}\ 92.450{,}52$$

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

4.1.8 Valor da cobertura da residência de onde reside o executado

No que tange a cobertura externa erigida no entorno da residência e na superfície do terreno, este signatário optou por utilizar o 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 encontra-se classificada no item "4.1 – Cobertura Padrão Simples" conforme Estudo de Valores de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2019, temos para os cálculos:

Grupo: ..... 4. Cobertura;
Padrão: ..... 4.1 Simples;
R8N – março/2026 (último disponível): ..... R$ 2.131,81/m²;
Área construída (conforme levantamento expedido *in loco*): ..... 46,30 m²;
Estado de Conservação: ..... Necessitando de reparos simples (E);
Idade Real / Vida Útil da Construção (Ie): ..... 15 anos / 20 anos;
Vida Residual (Ir): 10%;
Idade em % da vida referencial: ..... (15/20) = 0,750%;

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

$$\boldsymbol{Ka} = (1 - 0{,}5) \times \left(\frac{15}{20}\right) + \left(\frac{15}{20}\right)^2)$$

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

$$\boldsymbol{Ka} = 0{,}3438$$

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

$$\boldsymbol{K} = (1 - (\frac{18{,}10}{100})) \times 0{,}3438$$

$$\boldsymbol{K} = 0{,}2815$$

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

$\boldsymbol{Foc} = 0{,}10 + 0{,}2815 \times (1 - 0{,}10)$ ..... $= 0{,}3534$;

Valor da Benfeitoria:

$$\mathbf{VB2 = Ac \times Pc \times Foc \times R8N}$$

$$\mathbf{VB2} = 46{,}30\ m^2 \times 0{,}142 \times R\$\ 2.131{,}81 / m^2 \times 0{,}3534$$

Resultando:

$$\mathbf{VB2} = \mathrm{R\$}\ 4.952{,}88$$

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

4.1.9 Valor da residência (construção) onde reside o interessado

Já no que tange a benfeitoria (construção) onde reside o interessado, filho do executado, erigida no fundo do terreno, este signatário optou por utilizar o 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 encontra-se classificada no item "2.4 – Casa Padrão Simples" conforme Estudo de Valores de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2019, temos para os cálculos:

Grupo: ..... 2. Casa;
Padrão: ..... 2.4 Simples;
R8N – março/2026 (último disponível): ..... R$ 2.131,81/m²;
Área construída (conforme levantamento expedido *in loco*): ..... 176,91 m²;
Estado de Conservação: ..... Necessitando de reparos simples (E);
Idade Real / Vida Útil da Construção (Ie): ..... 15 anos / 70 anos;
Vida Residual (Ir): 20%;
Idade em % da vida referencial: ..... (15/70) = 0,214%;

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

$$\boldsymbol{Ka} = (1 - 0{,}5) \times \left(\frac{15}{70}\right) + \left(\frac{15}{70}\right)^2)$$

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

$$\boldsymbol{Ka} = 0{,}8699$$

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

$$\boldsymbol{K} = (1 - (\frac{18{,}10}{100})) \times 0{,}8699$$

$$\boldsymbol{K} = 0{,}7124$$

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

$\boldsymbol{Foc} = 0{,}20 + 0{,}7124 \times (1 - 0{,}20)$ ..... $= 0{,}7700$;

Valor da Benfeitoria:

$$\mathbf{VB3 = Ac \times Pc \times Foc \times R8N}$$

$$\mathbf{VB3} = 176{,}91\ m^2 \times 1{,}497 \times R\$\ 2.131{,}81 / m^2 \times 0{,}7700$$

Resultando:

$$\mathbf{VB3} = \mathrm{R\$}\ 434.699{,}59$$

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

4.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor total do imóvel resulta da soma dos valores do terreno e das benfeitorias, corrigido pelo fator de ajuste ao mercado, conforme segue:

$$VI = (VT + CB1 + CB2 + CB3) \times Fam$$

Onde:

- ✓ VI: Valor do imóvel da matrícula de número 7.341 (fls. 300-301);
- ✓ VT: Valor do terreno da matrícula de número 7.341 (fls. 300-301);
- ✓ CB1: Custo de reedição da construção (benfeitoria) onde reside o executado;
- ✓ CB2: Custo de reedição da cobertura da residência onde reside o executado;
- ✓ CB3: Custo de reedição da construção (benfeitoria) onde reside o interessado;
- ✓ 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:

$$\boldsymbol{VI} = (VT + CB1 + CB2 + CB3) \times Fam$$

Onde:

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

- ✓ **VI** = Valor total do imóvel;
- ✓ **VT** = R$ 318.972,00;
- ✓ **CB1** = R$ 92.450,52;
- ✓ **CB2** = R$ 4.952,88;
- ✓ **CB3** = R$ 434.699,59;
- ✓ **FAM** = 1,02.

Substituindo e calculando, obtêm-se:

$$VI = (\text{R\$ } 318.972{,}00 + \text{R\$ } 92.450{,}52 + \text{R\$ } 4.952{,}88 + \text{R\$ } 434.699{,}59) \times 1{,}02$$

$$VI = \text{R\$ } 867.655{,}04$$

Portanto, o valor de mercado do imóvel avaliando corresponderá, em números redondos, ao importe de:

Valor de mercado do imóvel da matrícula de número 7.341 (fls. 300-301) = **R$ 867.700,00**

(Oitocentos e sessenta e sete mil e setecentos reais) – março/2026

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.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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 "II" 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	2
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	11

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	11
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	II
			Enquadramento Geral do Laudo	II

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

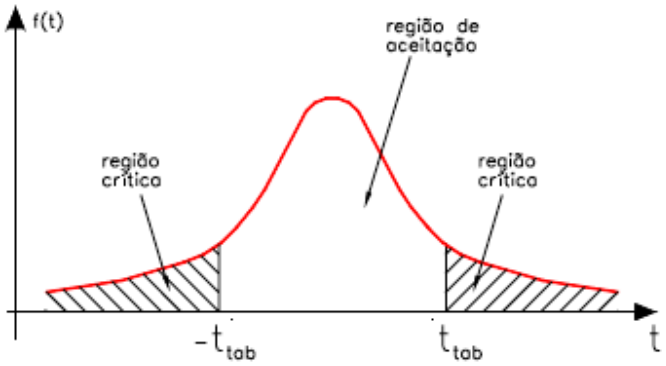
FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA DE NÚMERO 143.329

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

5.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS

O método empregado na presente avaliação é também 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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

5.1.1 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;
- ✓ Fatores de forma:
  - Testada;
  - Profundidade.
- ✓ Topografia.

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

5.1.2 Zonas de Uso

A Zona de uso onde situa-se o imóvel avaliando, pode ser classificada, para fins de avaliação, segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, como "**7.ª Zona – Comercial Padrão Popular "**, que possui as seguintes características:

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

- ✓ **Frente de referência:** 5,00
- ✓ **Expoente do fator frente ("f"):** 0,20
- ✓ **Profundidade mínima para a região (Pmi):** ..... 10,00 metros
- ✓ **Profundidade máxima para a região (Pma):** ..... 30,00 metros
- ✓ **Expoente do fator profundidade ("p"):** 0,50
- ✓ **Intervalo Característico de Áreas:** ..... 80,00 m² à 300,00 m²
- ✓ **Área de referência do lote (m²):** ..... 100,00 m²
- ✓ **Fator Esquina ou Frentes Múltiplas:** ..... aplica-se item 10.3.3
- ✓ **Coeficiente de área:** ..... não se aplica dentro do intervalo

5.1.3 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.

Fator Frente: trata-se da função exponencial da testada projetada (Fp) e a testada de referência (Fr) para a Zona de Uso onde situa-se o imóvel, onde:

$$Cf = \left(\frac{Fp}{Fr}\right)^{f} \quad \text{..... Condição: } = \frac{Fr}{2} \leq Fp \leq 2Fr$$

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Fator Profundidade: corresponde a função exponencial entre a profundidade equivalente (Pe), e as profundidades limites indicadas para as Zonas de Uso (Pmi – Profundidade Mínima e Pma – Profundidade Máxima). O cálculo do fator depende da profundidade equivalente, sendo empregada as seguintes fórmulas e condições:

$$Cp = \left(\frac{Pe}{Pmi}\right)^p$$ ..... Condição: ½ $Pmi \leq Pe \leq Pmi$

$$Cp = (0{,}5)^p$$ ..... Condição: $Pe <$ ½ Pmi

$$Cp = \frac{1}{\left[\left(\frac{Pma}{Pe}\right)+\left\{\left[1-\left(\frac{Pma}{Pe}\right)\right]x\left(\frac{Pma}{Pe}\right)^p\right\}\right]}$$ ..... Condição: Pma $\leq Pe \leq 3P$ma

Caso a profundidade equivalente (Pe) seja superior a 3 vezes a profundidade máxima, adota-se Pe = 3Pma.

5.1.4 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.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

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: para a 7º Zona da Norma do IBAPE/SP, aplica-se o item 10.3.3 da referida norma, apenas nos elementos que possuem duas frentes.

5.1.5 Valor do Terreno

Através dos critérios fixados no subitem anterior, temos, para o cálculo do valor do terreno, as seguintes informações:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

- ✓ VT: Valor do terreno da matrícula de número 143.329 (fls. 302-305);
- ✓ At: Área do terreno conforme matrícula de número 143.329 (fls. 302-305);
- ✓ Vu: Valor unitário calculado do terreno avaliando.

Substituindo e calculando teremos:

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

- ✓ VT: Valor do terreno;
- ✓ At: 100,00 m²;
- ✓ Vu: R$ 1.726,81/m².

Substituindo e calculando:

$$VT = 100{,}00\ m^2 \times \text{R\$ } 1.726{,}81/m^2;$$

$$VT = \text{R\$ } 172.681{,}00;$$

Obs.: Vu = R$ 1.726,81/m^2 (um mi, setecentos e vinte e seis reais e oitenta e um centavos), conforme pesquisas de mercado e cálculos de homogeneização, elencadas nos **Apêndices A e B.**

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.

5.1.6 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:

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

- ✓ 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.

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).

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Diante do exposto será apresentado nos próximos subitens deste subcapítulo o cálculo das benfeitorias erigidas sobre o terreno avaliando, benfeitorias que devem agregar ao valor do terreno desta matrícula, para então se chegar em um valor de mercado do bem imóvel penhorado, cujo este é o objeto da avaliação pericial desta ação.

5.1.7 Valor da construção de uso comercial erigida no 1º pavimento

No que tange a construção de uso comercial erigida no 1º pavimento do terreno, este signatário optou por utilizar o estudo "Índice – Unidades Padronizadas – Versão 2019", estudo desenvolvido e procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, 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 encontra-se classificada no item "2.1.1 – Escritório Padrão Econômico" conforme estudo "Índice – Unidades Padronizadas – Versão 2019", temos para os cálculos da benfeitoria:

Grupo: ..... 2.1 Escritório;
Padrão: ..... 2.1.1 Econômico;
R8N – março/2026 (último disponível): ..... R$ 2.131,81/m²;
Área construída (conforme levantamento expedido *in loco*): ..... 100,00 m²;
Estado de Conservação: ..... Necessitando de reparos simples (E);
Idade Real / 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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

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

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

$$\boldsymbol{Ka} = 0{,}6939$$

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

$$\boldsymbol{K} = (1 - (\frac{18{,}10}{100})) \times 0{,}6939$$

$$\boldsymbol{K} = 0{,}5683$$

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

$\boldsymbol{Foc} = 0{,}20 + 0{,}5683 \times (1 - 0{,}20)$ ..... $= 0{,}6546$;

Valor da Benfeitoria:

$$\mathbf{VB1 = Ac \times Pc \times Foc \times R8N}$$

$$\mathbf{VB1} = 100{,}00\ m^2 \times 2{,}313 \times R\$\ 2.131{,}81 / m^2 \times 0{,}6546$$

Resultando:

$$\mathbf{VB1} = \mathrm{R\$\ 322.789{,}27}$$

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

5.1.8 Valor da construção de uso comercial erigida no 2º pavimento

Já no que tange a construção de uso comercial erigida no 2º pavimento do terreno, este signatário optou por utilizar o mesmo estudo "Índice – Unidades Padronizadas – Versão 2019", estudo desenvolvido e procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, 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 encontra-se classificada no item "2.1.1 – Escritório Padrão Econômico" conforme estudo "Índice – Unidades Padronizadas – Versão 2019", temos para os cálculos da benfeitoria:

Grupo: ..... 2.1 Escritório;
Padrão: ..... 2.1.1 Econômico;
R8N – março/2026 (último disponível): ..... R$ 2.131,81/m²;
Área construída (conforme levantamento expedido *in loco*): ..... 100,00 m²;
Estado de Conservação: ..... Necessitando de reparos simples (E);
Idade Real / Vida Útil da Construção (Ie): ..... 15 anos / 70 anos;
Vida Residual (Ir): 20%;
Idade em % da vida referencial: ..... (15/70) = 0,214%;

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

$$\boldsymbol{Ka} = (1 - 0{,}5) \times \left(\frac{15}{70}\right) + \left(\frac{15}{70}\right)^2)$$

$$\boldsymbol{Ka} = 0{,}8699$$

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

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

$$K = (1 - (\frac{18{,}10}{100})) \times 0{,}6939$$

$$K = 0{,}7124$$

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

$Foc = 0{,}20 + 0{,}7124 \times (1 - 0{,}20)$ ..... $= 0{,}7700$;

Valor da Benfeitoria:

$$\mathbf{VB2 = Ac \times Pc \times Foc \times R8N}$$

$$\mathbf{VB2} = 100{,}00\ m^2 \times 2{,}313 \times R\$\ 2.131{,}81 / m^2 \times 0{,}7700$$

Resultando:

$$\mathbf{VB2} = R\$\ 379.656{,}36$$

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

5.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor total do imóvel resulta da soma dos valores do terreno e das benfeitorias, corrigido pelo fator de ajuste ao mercado, conforme segue:

$$VI = (VT + CB1 + CB2) \times Fam$$

Onde:

- ✓ VI: Valor do imóvel da matrícula de número 143.329 (fls. 302-305);
- ✓ VT: Valor do terreno da matrícula de número 143.329 (fls. 302-305);
- ✓ CB1: Custo de reedição das benfeitorias erigidas no 1º pavimento do terreno;
- ✓ CB2: Custo de reedição das benfeitorias erigidas no 2º pavimento do terreno;
- ✓ 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:

$$\boldsymbol{VI} = (VT + CB1 + CB2) \times Fam$$

Onde:

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

- ✓ **VI** = Valor total do imóvel;
- ✓ **VT** = R$ 172.681,00;
- ✓ **CB1** = R$ 322.789,27;
- ✓ **CB2** = R$ 379.656,36;
- ✓ **FAM** = 0,92.

Substituindo e calculando, obtêm-se:

$$VI = (\text{R\$ } 172.681{,}00 + \text{R\$ } 322.789{,}27 + \text{R\$ } 379.656{,}36) \times 0{,}92$$

$$VI = \text{R\$ } 802.634{,}83$$

Portanto, o valor de mercado do imóvel avaliando corresponderá, em números redondos, ao importe de:

Valor de mercado do imóvel da matrícula de número 143.329 (fls. 302-305) = **R$ 802.600,00**

(Oitocentos e dois mil e seiscentos reais) – março/2026

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.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

5.3 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 "II" 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	2
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	2
				Total de Pontos	10

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	10
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	II
			Enquadramento Geral do Laudo	II

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

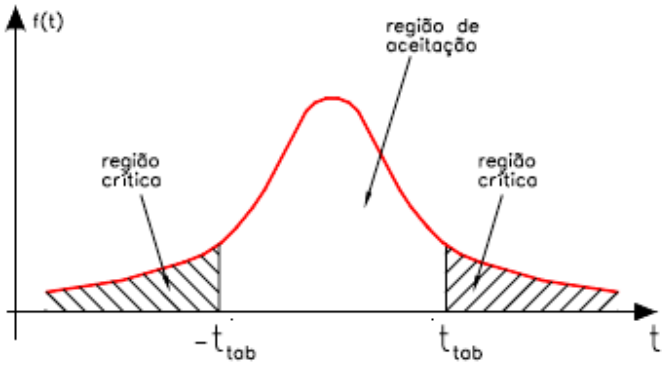
FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

5.4 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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Em 2015 se instalou um período de retração do mercado da construção civil no Brasil, atingindo seu pico em 2016, de acordo com estudos da Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE).

O mercado imobiliário acompanha a economia e a política, dessa forma, diante da atual conjuntura econômica brasileira, em ritmo de incertezas fiscais e políticas, temos que as mesmas tendem a refletir, de modo geral, de forma negativa no mercado imobiliário, com estagnação imobiliária, alta dos juros, entre outros aspectos. Consequentemente, a tendência dos preços dos imóveis se mantém estável ou até mesmo em queda, dependendo da região, mas havendo expectativas em médio prazo de melhorias desse contexto.

A região onde se encontram os imóveis avaliando apresenta algumas expansões imobiliárias próximas, com algumas áreas passíveis de incorporações de condomínios e construção de imóveis residenciais e comerciais, apresentando algumas ofertas de residências e comércios semelhantes a eles. Em contato com imobiliárias especializadas e corretores na região, este signatário foi informado que os imóveis recebem ofertas de compras regularmente, devido a localização e o fácil acesso a outras regiões da cidade, inclusive com acesso a avenidas de interligações importantes.

Porém, com os impactos da Pandemia foi informado que as imobiliárias continuam a vender imóveis, porém com uma velocidade um pouco mais lenta, com o adendo de que os valores ofertados foram praticamente congelados, sem sofrer reajustes. Atualmente, diante da alta da taxa básica de juros, a liberação de crédito tem sido mediante a valores de renda maior.

Podemos inferir, portanto, que face ao mercado imobiliário da região, bem como as reais condições da atual economia brasileira, estes imóveis possuem uma média liquidez para venda, cujo fator preponderante na viabilidade de negociação ainda seja o valor ofertado.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

7. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, o valor de venda junto ao mercado imobiliário da região do **imóvel de uso residencial** registrado na matrícula de número 7.341 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 300-301), imóvel este situado na **Rua Tetis, número predial, número predial 65, Cidade Satélite Santa Bárbara, 30º Subdistrito de São Mateus, São Mateus, Município de São Paulo – SP,** inscrito junto a municipalidade de São Paulo – SP sob o número de contribuinte 151.075.0035-7, corresponderá, em números redondos e para o mês de março de 2026, ao importe de:

Valor de mercado do imóvel da matrícula de número 7.341 (fls. 300-301) = **R$ 867.700,00**

(Oitocentos e sessenta e sete mil e setecentos reais) – março/2026

Já para o **imóvel de uso comercial,** registrado na matrícula de número 143.329 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 302-305), situado na **Avenida Maria Cursi, número predial 949, Cidade São Mateus, 30º Subdistrito de São Mateus, Município de São Paulo – SP,** inscrito junto a municipalidade de São Paulo – SP sob o número de contribuinte 150.200.0038-7, corresponderá, em números redondos e para o mês de março de 2026, ao importe de:

Valor de mercado do imóvel da matrícula de número 143.329 (fls. 302-305) = **R$ 802.600,00**

(Oitocentos e dois mil e seiscentos reais) – março/2026

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

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

> "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".

Por fim, em atendimento a R. Decisão de fls. 486, esclarece o signatário que os imóveis estão sendo utilizados tanto pelo executado como pelo interessado da presente ação, sendo que no imóvel localizado na Rua Tetis (antiga Rua Nove), número predial 65, lote 35 da quadra 11, Cidade Satélite Santa Bárbara, 30º Distrito de Itaquera, Município de São Paulo – SP, é o local de moradia do executado e de seu filho interessado na ação, enquanto o imóvel de uso comercial localizado na Avenida Maria Cursi, número predial 949, parte dos lotes 01, 28 e 29 da quadra "UN", bairro de São Mateus, 30º Distrito de Itaquera, Município de São Paulo – SP, é locado por eles junto a terceiros.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo de Avaliação Judicial, que possui 100 (cem) folhas digitadas, impressas em arquivo PDF, sendo a primeira e a última folha datadas e assinadas digitalmente. Contém, também, os seguintes Anexos e Apêndices:

Anexo: Tabelas de apoio para a avaliação dos imóveis, possuindo um total de 6 (seis) folhas impressas em arquivo PDF;

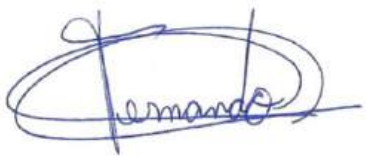
Apêndice A: Links e informações dos elementos comparativos para a avaliação da matrícula de número 7.341 (fls. 300-301), possuindo um total de 5 (cinco) folhas impressas em arquivo PDF;

Apêndice B: Avaliação do imóvel da matrícula de número 7.341 (fls. 300-301) – Método Comparativo de Dados de Mercado, possuindo um total de 12 (doze) folhas impressas em arquivo PDF;

Apêndice C: Links e informações dos elementos comparativos para a avaliação da matrícula de número 143.329 (fls. 302-305), possuindo um total de 5 (cinco) folhas impressas em arquivo PDF;

Apêndice D: Avaliação do imóvel da matrícula de número 143.329 (fls. 302-305) – Método Comparativo de Dados de Mercado, possuindo um total de 12 (doze) folhas impressas em arquivo PDF.

São Paulo, 25 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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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

V. TABELA DE ÍNDICES

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão		IUP		
				Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico		2,473	**2,748**	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	**3,533**	3,827
			Com elevador	3,562	**3,958**	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	**4,218**	4,640
			Com elevador	4,568	**5,075**	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	**5,974**	6,572
			Com elevador	6,144	**6,827**	7,089
		1.1.5- Padrão Fino		7,090	**7,410**	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo		7,984	**8,683**	9,551
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		2,081	**2,313**	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	**3,753**	4,013
			Com elevador	3,742	**4,158**	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	**4,330**	4,763
			Com elevador	4,745	**5,273**	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	**5,784**	6,363
			Com elevador	5,768	**6,371**	7,072
		2.1.5- Padrão Fino		7,073	**7,929**	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo		9,935	**10,376**	-

Fonte: Índice – 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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

APÊNDICE A: LINKS E INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA DE NÚMERO 7.341

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

LINKS DOS ELEMENTOS UTILIZADOS

Elemento	Site
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-280m2-venda-RS320000-id-2835565118/?source=ranking%2Crp
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-tiete-zona-leste-sao-paulo-210m2-venda-RS450000-id-2836061352/?source=showcase%2Cldp
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-350m2-venda-RS450000-id-2832338444/?source=ranking%2Crp
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS550000-id-2835357336/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS450000-id-2832335935/?source=showcase%2Cldp
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-114m2-venda-RS260000-id-2832334980/?source=ranking%2Crp
7	https://www.lopes.com.br/imovel/REO1015541/venda-casa-4-quartos-sao-paulo-sao-mateus?listFrom=busca&listPosition=1
8	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-144m2-venda-RS430000-id-2441895881/?source=ranking%2Crp
9	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS400000-id-2832339114/?source=ranking%2Crp
10	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-cidade-sao-mateus-150m2-RS620000/id-24136678/
11	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-cidade-sao-mateus-127m2-RS610000/id-30939105/?relatedAds=true
12	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-cidade-sao-mateus-360m2-RS649900/id-21675173/?relatedAds=true

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ELEMENTOS DE AMOSTRA

ELEMENTO Nº 1

Endereço:	Rua Mendes Viana, 122		
Bairro:	São Mateus		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno		
Fonte:	Escricon Assessoria Imobiliária		
Contato:	Link do anúncio		
Telefone:	(11) 2018-8020 / (11) 93503-2427		
Valor (R$):	320.000,00		
Área Benf. (m²):	-	Fat topo	1,05
Área Terreno (m²):	280,00	10x28	
S.Q.L:	150.232.0053-0		
Índice Fiscal (R$):	941,00		
Natureza:	Oferta		



ELEMENTO Nº 2

Endereço:	Rua Bandeira do Sul, 658 - Esquina c/ Rua Abilio		
Bairro:	São Mateus		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno de Esquina		
Fonte:	Bassan Imobiliaria		
Contato:	Link do anúncio e placa de venda no local		
Telefone:	(11) 2919-9147 / (11) 98949-0347		
Valor (R$):	450.000,00		
Área Benf. (m²):	-	Fat topo	1
Área Terreno (m²):	269,00	13x20,69	
S.Q.L:	149.192.0029-2		
Índice Fiscal (R$):	875,00		
Natureza:	Oferta		



ELEMENTO Nº 3

Endereço:	Rua Ângelo Malanga, 253		
Bairro:	São Mateus		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno		
Fonte:	Nuclear Organizacao Imobiliaria Ltda		
Contato:	Link do anúncio		
Telefone:	(11) 2015-2000 / (11) 93503-0935		
Valor (R$):	450.000,00		
Área Benf. (m²):	-	Fat topo	1,05
Área Terreno (m²):	350,00	10x35	
S.Q.L:	150.120.0026-8		
Índice Fiscal (R$):	797,00		
Natureza:	Oferta		



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ELEMENTO Nº 4

Endereço:	Rua Margarida Cardoso dos Santos, 142		
Bairro:	São Mateus		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno com construção de casa assobradada		
Fonte:	Nuclear Organizacao Imobiliaria Ltda		
Contato:	Link do anúncio		
Telefone:	(11) 2015-2000 / (11) 93503-0935		
Valor (R$):	550.000,00		
Área Benf. (m²):	70,00	PC =	1,743
Área Terreno (m²):	150,00	5x30	Topo1
S.Q.L:	150.142.0047-7	EC =	F
Índice Fiscal (R$):	972,00	Idade =	44
Natureza:	Oferta		



ELEMENTO Nº 5

Endereço:	Rua Carlos Vivaldi, 404		
Bairro:	São Mateus		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno com construção de casa antiga		
Fonte:	Nuclear Organizacao Imobiliaria Ltda		
Contato:	Link do anúncio		
Telefone:	(11) 2015-2000 / (11) 93503-0935		
Valor (R$):	450.000,00		
Área Benf. (m²):	102,00	PC =	1,497
Área Terreno (m²):	360,00	11x32,75	Topo 1,05
S.Q.L:	150.202.0013-0	EC =	F
Índice Fiscal (R$):	877,00	Idade =	55
Natureza:	Oferta		



ELEMENTO Nº 6

Endereço:	Rua Eduardo de Martino, 376		
Bairro:	São Mateus		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno com construção de casa antiga		
Fonte:	Nuclear Organizacao Imobiliaria Ltda		
Contato:	Link do anúncio		
Telefone:	(11) 2015-2000 / (11) 93503-0935		
Valor (R$):	260.000,00		
Área Benf. (m²):	130,00	PC =	1,251
Área Terreno (m²):	114,00	7,90x14,45	Topo1
S.Q.L:	150.226.0036-5	EC =	G
Índice Fiscal (R$):	407,00	Idade =	44
Natureza:	Oferta		



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ELEMENTO Nº 7

Endereço:	Rua Jorge Dias Araújo, 20/24		
Bairro:	São Mateus		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno com construção de casa antiga		
Fonte:	Lopes		
Contato:	Link do anúncio e placa de venda no local		
Telefone:	(11) 2015-2131 / (11) 5694-2222		
Valor (R$):	394.200,00		
Área Benf. (m²):	130,00	PC =	1,743
Área Terreno (m²):	250,00	5x30	Topo 1,0
S.Q.L:	151.148.0024-7	EC =	E
Índice Fiscal (R$):	601,00	Idade =	52
Natureza:	Oferta		



ELEMENTO Nº 8

Endereço:	Rua Domiziano Rossi, 339		
Bairro:	São Mateus		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno com construção de casa assobradada		
Fonte:	Gabriel Freitas		
Contato:	Link do anúncio		
Telefone:	(11) 97779-2848		
Valor (R$):	430.000,00		
Área Benf. (m²):	148,00	PC =	1,743
Área Terreno (m²):	175,00	5x30	Topo 0,95
S.Q.L:	150.259.0051-3	EC =	F
Índice Fiscal (R$):	995,00	Idade =	23
Natureza:	Oferta		



ELEMENTO Nº 9

Endereço:	Rua Augusto Giorgio, 287		
Bairro:	São Mateus		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno com construção de casa assobradada		
Fonte:	Nuclear Organizacao Imobiliaria Ltda		
Contato:	Link do anúncio		
Telefone:	(11) 2015-2000 / (11) 93503-0935		
Valor (R$):	400.000,00		
Área Benf. (m²):	109,00	PC =	1,743
Área Terreno (m²):	168,00	6x28	Topo 1,0
S.Q.L:	150.221.0031-1	EC =	D
Índice Fiscal (R$):	972,00	Idade =	44
Natureza:	Oferta		



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ELEMENTO Nº 10

Endereço:	Rua Ângelo de Cândia, 34		
Bairro:	São Mateus		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno com construção de casa antiga		
Fonte:	IRENE LISBOA IMOVEIS		
Contato:	Link do anúncio e placa de venda no local		
Telefone:	(11) 97735-5335		
Valor (R$):	620.000,00		
Área Benf. (m²):	117,00	PC =	1,251
Área Terreno (m²):	350,00	10x35	Topo 1,05
S.Q.L:	150.091.0019-2	EC =	G
Índice Fiscal (R$):	970,00	Idade =	44
Natureza:	Oferta		



ELEMENTO Nº 11

Endereço:	Rua Ângelo de Cândia, 1637		
Bairro:	São Mateus		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno com casa assobradada		
Fonte:	FOXTER SP		
Contato:	Link do anúncio e placa de venda no local		
Telefone:	(11) 5198-0818		
Valor (R$):	610.000,00		
Área Benf. (m²):	127,00	PC =	2,154
Área Terreno (m²):	140,00	7x20	Topo 1,0
S.Q.L:	150.202.0041-6	EC =	C
Índice Fiscal (R$):	837,00	Idade =	45
Natureza:	Oferta		



ELEMENTO Nº 12

Endereço:	Rua Tita Ruffo, 225		
Bairro:	São Mateus		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno com construção térrea		
Fonte:	ALENCAR CASA IMÓVEIS		
Contato:	Link do anúncio e placa de venda no local		
Telefone:	(11) 3294-4705 / (11) 98079-6077		
Valor (R$):	649.900,00		
Área Benf. (m²):	136,00	PC =	1,903
Área Terreno (m²):	358,00	10x35,8	Topo 1,0
S.Q.L:	150.263.0025-0	EC =	C
Índice Fiscal (R$):	1.014,00	Idade =	55
Natureza:	Oferta		



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

APÊNDICE B: AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA DE NÚMERO 7.341

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Elemento	Valor Unitário Básico (R$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsoletismo e Conservação	Valor da Benfeitoria (R$)
	R8N	Classe/Padrão (PC)	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliação da residência do executado	2.131,81	Casa Padrão Simples	1,497	71,14	70,00	20%	50,00	71,4%	0,3878	F	33,20%	0,2590	0,4072	92.450,52
Avaliação da cobertura da residência do executado	2.131,81	Cobertura Padrão Simples	0,142	46,30	20,00	10%	15,00	75,0%	0,3438	E	18,10%	0,2815	0,3534	4.952,88
Avaliação da residência do interessado	2.131,81	Casa Padrão Simples	1,497	176,91	70,00	20%	15,00	21,4%	0,8699	E	18,10%	0,7124	0,7700	434.699,59
1														
2														
3														
4	2.131,81	Casa Padrão Simples	1,743	70,00	70,00	20%	44,00	62,9%	0,4882	F	33,20%	0,3261	0,4609	119.874,43
5	2.131,81	Casa Padrão Simples	1,497	102,00	70,00	20%	55,00	78,6%	0,2985	F	33,20%	0,1994	0,3595	117.023,16
6	2.131,81	Casa Padrão Simples	1,251	130,00	70,00	20%	44,00	62,9%	0,4882	G	52,60%	0,2314	0,3851	133.516,72
7	2.131,81	Casa Padrão Simples	1,743	130,00	70,00	20%	52,00	74,3%	0,3527	E	18,10%	0,2888	0,4311	208.221,34
8	2.131,81	Casa Padrão Simples	1,743	148,00	70,00	20%	23,00	32,9%	0,7817	F	33,20%	0,5222	0,6178	339.724,36
9	2.131,81	Casa Padrão Simples	1,743	109,00	70,00	20%	44,00	62,9%	0,4882	D	8,09%	0,4487	0,5589	226.378,40
10	2.131,81	Casa Padrão Simples	1,251	117,00	70,00	20%	44,00	62,9%	0,4882	G	52,60%	0,2314	0,3851	120.165,05
11	2.131,81	Casa Padrão Médio	2,154	127,00	70,00	20%	45,00	64,3%	0,4719	C	2,52%	0,4600	0,5680	331.264,07
12	2.131,81	Casa Padrão Médio	1,903	136,00	70,00	20%	55,00	78,6%	0,2985	C	2,52%	0,2909	0,4328	238.765,55

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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$/m²)	1				2			
							Fator Transposição (Localização) - FI				Coeficiente de Profundidade - Cp			
							Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)
#	V0	V1	V2	Ff	At	Vo	If	FI	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2
Paradigma			-		300,00		884,00				de 20 a 40m			
1	320.000,00	-	320.000,00	0,9	280,00	1.028,57	941,00	1,0000	0,00	1.028,57	28,00	1,0000	0,00	1.028,57
2	450.000,00	-	450.000,00	0,9	269,00	1.505,58	875,00	1,0000	0,00	1.505,58	20,69	1,0000	0,00	1.505,58
3	450.000,00	-	450.000,00	0,9	350,00	1.157,14	797,00	1,0000	0,00	1.157,14	35,00	1,0000	0,00	1.157,14
4	550.000,00	119.874,43	430.125,57	0,9	150,00	2.580,75	797,00	1,0000	0,00	2.580,75	30,00	1,0000	0,00	2.580,75
5	450.000,00	117.023,16	332.976,84	0,9	360,00	832,44	877,00	1,0000	0,00	832,44	32,73	1,0000	0,00	832,44
6	260.000,00	133.516,72	126.483,28	0,9	114,00	998,55	407,00	1,0000	0,00	998,55	14,43	1,1773	177,01	1.175,57
7	394.200,00	208.221,34	185.978,66	0,9	250,00	669,52	601,00	1,0000	0,00	669,52	50,00	1,0216	14,44	683,96
8	430.000,00	339.724,36	90.275,64	0,9	175,00	464,27	995,00	1,0000	0,00	464,27	35,00	1,0000	0,00	464,27
9	400.000,00	226.378,40	173.621,60	0,9	168,00	930,12	972,00	1,0000	0,00	930,12	28,00	1,0000	0,00	930,12
10	620.000,00	120.165,05	499.834,95	0,9	350,00	1.285,29	970,00	1,0000	0,00	1.285,29	35,00	1,0000	0,00	1.285,29
11	610.000,00	331.264,07	278.735,93	0,9	140,00	1.791,87	837,00	1,0000	0,00	1.791,87	20,00	1,0000	0,00	1.791,87
12	649.900,00	238.765,55	411.134,45	0,9	358,00	1.033,58	1.014,00	1,0000	0,00	1.033,58	35,80	1,0000	0,00	1.033,58
Média			-			**1.189,81**				**1.189,81**				**1.205,76**
DP			-			562,97				562,97				558,58
CV			-			47,32%				47,32%				46,33%

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES (CONTINUAÇÃO)

3				4				Vu Final homoge-neizado (R$/m²)	Fator final resultante
Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				Fator Totpografia - Ft					
Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)		
Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC
Fr = 10m				1,00					
10,00	1,0000	0,00	1.028,57	1,00	1,0000	0,00	1.028,57	**1.028,57**	1,0000
13,00	1,0000	0,00	1.505,58	0,95	1,0000	0,00	1.505,58	**1.505,58**	1,0000
10,00	1,0000	0,00	1.157,14	1,00	1,0000	0,00	1.157,14	**1.157,14**	1,0000
5,00	1,0000	0,00	2.580,75	1,00	1,0000	0,00	2.580,75	**2.580,75**	1,0000
11,00	1,0000	0,00	832,44	1,00	1,0000	0,00	832,44	**832,44**	1,0000
7,90	1,0000	0,00	998,55	1,00	1,0000	0,00	998,55	**1.175,57**	1,1773
5,00	1,0000	0,00	669,52	1,00	1,0000	0,00	669,52	**683,96**	1,0216
5,00	1,0000	0,00	464,27	1,00	1,0000	0,00	464,27	**464,27**	1,0000
6,00	1,0000	0,00	930,12	1,00	1,0000	0,00	930,12	**930,12**	1,0000
10,00	1,0000	0,00	1.285,29	1,00	1,0000	0,00	1.285,29	**1.285,29**	1,0000
7,00	1,0000	0,00	1.791,87	1,00	1,0000	0,00	1.791,87	**1.791,87**	1,0000
10,00	1,0000	0,00	1.033,58	1,00	1,0000	0,00	1.033,58	**1.033,58**	1,0000
			1.189,81				**1.189,81**	**1.205,76**	
			562,97				562,97	558,58	
			47,32%				47,32%	46,33%	

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES

Elemento	Vu Final homogeneizado (R$/m²)	1 Transposição		2 Profundidade		3 Testada		4 Topografia	
		Variação do Valor Unitário (R$/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$/m²)	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)
	Vu	ΔV1	Vu' ➡ (-)ΔV1	ΔV2	Vu' ➡ (-)ΔV2	ΔV3	Vu' ➡ (-)ΔV3	ΔV4	Vu' ➡ (-)ΔV4
Paradigma									
1	1.028,57	0,00	1.028,57	0,00	1.028,57	0,00	1.028,57	0,00	1.028,57
2	1.505,58	0,00	1.505,58	0,00	1.505,58	0,00	1.505,58	0,00	1.505,58
3	1.157,14	0,00	1.157,14	0,00	1.157,14	0,00	1.157,14	0,00	1.157,14
4	2.580,75	0,00	2.580,75	0,00	2.580,75	0,00	2.580,75	0,00	2.580,75
5	832,44	0,00	832,44	0,00	832,44	0,00	832,44	0,00	832,44
6	1.175,57	0,00	1.175,57	177,01	998,55	0,00	1.175,57	0,00	1.175,57
7	683,96	0,00	683,96	14,44	669,52	0,00	683,96	0,00	683,96
8	464,27	0,00	464,27	0,00	464,27	0,00	464,27	0,00	464,27
9	930,12	0,00	930,12	0,00	930,12	0,00	930,12	0,00	930,12
10	1.285,29	0,00	1.285,29	0,00	1.285,29	0,00	1.285,29	0,00	1.285,29
11	1.791,87	0,00	1.791,87	0,00	1.791,87	0,00	1.791,87	0,00	1.791,87
12	1.033,58	0,00	1.033,58	0,00	1.033,58	0,00	1.033,58	0,00	1.033,58
Média	**1.205,76**		**1.205,76**		**1.189,81**		**1.205,76**		**1.205,76**
Desvio Padrão	558,58		558,58		562,97		558,58		558,58
CV	46,33%		46,33%		47,32%		46,33%		46,33%

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

VALIDAÇÃO DOS FATORES

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		**47,32%**		
Transposição	Obrigatório	52,0%	50,4%	Não usar
Profundidade	Obrigatório	46,3%	55,2%	Usar
Testada	Obrigatório	51,4%	52,8%	Não usar
Topografia	Complementar	47,4%	56,1%	Não usar
Todos			**55,87%**	

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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	Saneamento 6	Saneamento 7
1	1.028,57	1.028,57	1.028,57	1.028,57	1.028,57	1.028,57	1.028,57	1.028,57
2	1.505,58	1.505,58	1.505,58	1.505,58	Discrepante 4	Discrepante 4	Discrepante 4	Discrepante 4
3	1.157,14	1.157,14	1.157,14	1.157,14	1.157,14	1.157,14	1.157,14	1.157,14
4	2.580,75	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1
5	832,44	832,44	832,44	832,44	832,44	832,44	832,44	832,44
6	1.175,57	1.175,57	1.175,57	1.175,57	1.175,57	1.175,57	1.175,57	1.175,57
7	683,96	683,96	683,96	683,96	683,96	Discrepante 5	Discrepante 5	Discrepante 5
8	464,27	464,27	464,27	Discrepante 3	Discrepante 3	Discrepante 3	Discrepante 3	Discrepante 3
9	930,12	930,12	930,12	930,12	930,12	930,12	930,12	930,12
10	1.285,29	1.285,29	1.285,29	1.285,29	1.285,29	1.285,29	1.285,29	1.285,29
11	1.791,87	1.791,87	Discrepante 2	Discrepante 2	Discrepante 2	Discrepante 2	Discrepante 2	Discrepante 2
12	1.033,58	1.033,58	1.033,58	1.033,58	1.033,58	1.033,58	1.033,58	1.033,58
Média	**1.205,76**	**1.080,76**	**1.009,65**	**1.070,25**	**1.015,83**	**1.063,24**	**1.063,24**	**1.063,24**
Média + 30%	1.567,49	1.404,99	1.312,55	1.391,32	1.320,58	1.382,22	1.382,22	1.382,22
Média - 30%	844,03	756,53	706,76	749,17	711,08	744,27	744,27	744,27
Desvio padrão	558,58	370,08	300,62	245,68	196,28	154,82	154,82	154,82
Elementos	12	11	10	9	8	7	7	7

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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$/m²)	1			2			3			4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R$/m²)	Valor do Terreno (R$)
			Fator de Localização (Transposição) - Fl			Coeficiente de Profundidade - Cp			Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Variação do Coeficiente	Profundiade Equivalente	Coeficiente de Profund.	Variação do Coeficiente	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente			
#	At	Vu	If	Fl	ΔFl	Pe	Cp	ΔCp	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma			884,00			de 20 a 40m			Fr = 10m			1,00					
Avaliando	**300,00**	**1.063,24**	**884,00**	1,000	**0,0000**	**30,00**	**1,00**	0,0000	**10,00**	**1,00**	**0,0000**	**1,00**	**1,00**	**0,0000**	**1,0000**	**1.063,24**	**318.972,00**
Pesquisados																	
1	280,00	1.063,24		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,0000**	1.063,24	297.707,20
2	269,00	1.063,24		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,0000**	1.063,24	286.011,56
3	350,00	1.063,24		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,0000**	1.063,24	372.134,00
4	150,00	1.063,24		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,0000**	1.063,24	159.486,00
5	360,00	1.063,24		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,0000**	1.063,24	382.766,40
6	114,00	1.063,24		1,0000	0,0000		1,1773	0,1773		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**0,8494**	903,14	102.957,99
7	250,00	1.063,24		1,0000	0,0000		1,0216	0,0216		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**0,9789**	1.040,79	260.197,54
8	175,00	1.063,24		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,0000**	1.063,24	186.067,00
9	168,00	1.063,24		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,0000**	1.063,24	178.624,32
10	350,00	1.063,24		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,0000**	1.063,24	372.134,00
11	140,00	1.063,24		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,0000**	1.063,24	148.853,60
12	358,00	1.063,24		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**1,0000**	1.063,24	380.639,92

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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$/m²)	1		2		3		4		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R$/m²)	Valor do Terreno (R$)
			Fator Transposição - Fl		Coeficiente de Profundidade - Cp		Coeficiente de Testada - Cf		Fator de Topografia				
			Índice Fiscal	Fator Localização	Prof. Equivalente	Coeficiente de Profund.	Frene Projetada	Coeficiente de Frente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia			
#	At	Vu	If	Fl	Pe	Cp	Fp	Cf	It	Ft	ΣC	Vua	Vt
Paradigma	**At**	**1.063,24**	**884,00**		**de 20 a 40m**		**Fr = 10m**		**1,00**				
Avaliando	300,00	1.063,24	884,00	1,0000	30,00	1,0000	10,00	1,0000	1,00	1,0000	**1,0000**	1.063,24	318.972,00
Elementos													
1	280,00	1.063,24	941,00	1,0000	28,00	1,0000	10,00	1,0000	1,00	1,0000	**1,0000**	1.063,24	297.707,20
2	269,00	1.063,24	875,00	1,0000	20,69	1,0000	13,00	1,0000	1,00	1,0000	**1,0000**	1.063,24	286.011,56
3	350,00	1.063,24	797,00	1,0000	35,00	1,0000	10,00	1,0000	1,00	1,0000	**1,0000**	1.063,24	372.134,00
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

CÁLCULO DO FATOR DE AJUSTE AO MERCADO (FAM)

Elemento	Valor Pesquisado (R$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R$)	Valor do Tereno (R$)	Valor das Construções (R$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	Vo	Ff	Vv	Vt	Vb	Fam
1						
2						
3						
4	550.000,00	0,90	495.000,00	159.486,00	119.874,43	1,77
5	450.000,00	0,90	405.000,00	382.766,40	117.023,16	0,81
6	260.000,00	0,90	234.000,00	102.957,99	133.516,72	0,99
7	394.200,00	0,90	354.780,00	260.197,54	208.221,34	0,76
8	430.000,00	0,90	387.000,00	186.067,00	339.724,36	0,74
9	400.000,00	0,90	360.000,00	178.624,32	226.378,40	0,89
10	620.000,00	0,90	558.000,00	372.134,00	120.165,05	1,13
11	610.000,00	0,90	549.000,00	148.853,60	331.264,07	1,14
12	649.900,00	0,90	584.910,00	380.639,92	238.765,55	0,94
MÉDIA						**1,02**

$$V_V = V_O \times F_f$$

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

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

VALOR DO IMÓVEL

Parcela	Valor (R$)
Valor do Terreno - Vt	318.972,00
Avaliação da residência do executado	92.450,52
Avaliação da cobertura da residência do executado	4.952,88
Avaliação da residência do interessado	434.699,59
Fam	1,02
Valor do Imóvel - Vi	867.655,04

Estatística	Valor
Valor Unitário (R$/m²)	1.063,24
DP da Amostra	154,82
Elementos Usados	7,00
Graus de liberdade	6,00
Amplitude Total	168,50
Amplitude (%)	15,85%
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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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		**1.063,24**
1	1.028,57	1.063,24
2	1.505,58	1.063,24
3	1.157,14	1.063,24
4	2.580,75	1.063,24
5	832,44	1.063,24
6	998,55	903,14
7	669,52	1.040,79
8	464,27	1.063,24
9	930,12	1.063,24
10	1.285,29	1.063,24
11	1.791,87	1.063,24
12	1.033,58	1.063,24
Média	**1.189,81**	**1.049,20**

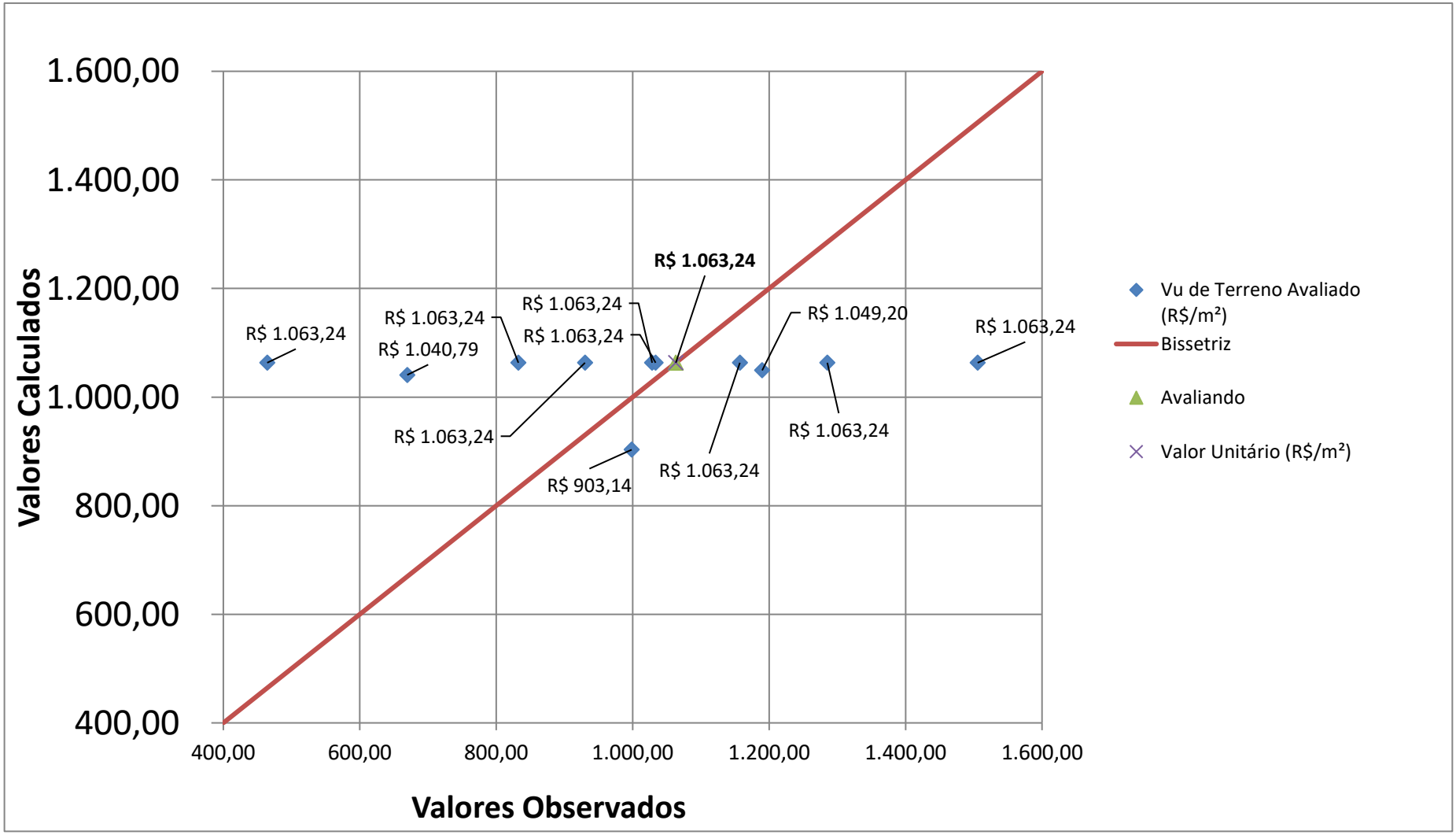
Bissetriz	Vu de Terreno	Vut Avaliado
Minimo	400,00	400,00
Máximo	1.600,00	1.600,00

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

APÊNDICE C: LINKS E INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA DE NÚMERO 143.329

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

LINKS DOS ELEMENTOS UTILIZADOS

1 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-cidade-sao-mateus-330m2-RS698900/id-33823146/
2 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-jardim-vila-carrao-500m2-RS777900/id-28442217/
3 https://www.lopes.com.br/imovel/REO604732/venda-terreno-1-quarto-sao-paulo-jardim-aricanduva?listFrom=busca&listPosition=2
4 https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-tiete-zona-leste-sao-paulo-210m2-venda-RS450000-id-2836061352/?source=showcase%2Cldp
5 https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-cangaiba-zona-leste-sao-paulo-sp-125m2-id-2525516816/?source=ranking%2Crp
6 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-a-venda-254-m-por-r$-560.000-jardim-tiete-3013724114.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=20
7 https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-1-quartos-cangaiba-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-88m2-venda-RS340000-id-2458370990/?source=ranking%2Crp
8 https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-2-quartos-cidade-kemel-zona-leste-sao-paulo-100m2-venda-RS350000-id-2835918934/?source=ranking%2Crp
9 https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-137m2-venda-RS460000-id-2832339520/?source=showcase%2Cldp
10 https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-74m2-venda-RS300000-id-2816292713/?source=showcase%2Cldp
11 Diretamente com o próprio corretor/imobiliária
12 https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-2-quartos-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-185m2-venda-RS425000-id-2770811744/?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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ELEMENTOS DE AMOSTRA

ELEMENTO Nº 1

Endereço:	Rua Doutor José Cioffi, 89		
Bairro:	São Mateus		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno Meio de Quadra		
Fonte:	IRENE LISBOA IMOVEIS		
Contato:	Link do anúncio e placa de venda no local		
Telefone:	(11) 97735-5335		
Valor (R$):	698.900,00		
Área Benf. (m²):	-	Fat topo	1
Área Terreno (m²):	330,00	10x33	
S.Q.L:	150.181.0022-1		
Índice Fiscal (R$):	873,00		
Natureza:	Oferta		



ELEMENTO Nº 2

Endereço:	Rua Cândido Xavier, S/Nº antigo 828		
Bairro:	São Mateus		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno Meio de Quadra (2 Lotes)		
Fonte:	LOPES MBI 2		
Contato:	Link do anúncio		
Telefone:	(11) 3067-0064		
Valor (R$):	777.900,00		
Área Benf. (m²):	-	Fat topo	1
Área Terreno (m²):	500,00	20x25	
S.Q.L:	151.154.0130-3		
Índice Fiscal (R$):	610,00		
Natureza:	Oferta		



ELEMENTO Nº 3

Endereço:	Rua Carlos Vivaldi, 437		
Bairro:	São Mateus		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno Meio de Quadra		
Fonte:	Lopes		
Contato:	Link do anúncio		
Telefone:	(11) 5694-2222		
Valor (R$):	450.000,00		
Área Benf. (m²):	100,00	Fat topo	1,05
Área Terreno (m²):	301,00	10,50x30	
S.Q.L:	150.203.0029-1		
Índice Fiscal (R$):	839,00		
Natureza:	Oferta		



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ELEMENTO Nº 4

Endereço:	Rua Bandeira do Sul, 658 - Esquina c/ Rua Abilio		
Bairro:	São Mateus		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno de Esquina		
Fonte:	Bassan Imobiliaria		
Contato:	Link do anúncio e placa de venda no local		
Telefone:	(11) 2919-9147 / (11) 98949-0347		
Valor (R$):	450.000,00		
Área Benf. (m²):	-	Fat topo	1
Área Terreno (m²):	269,00	13x20,69	
S.Q.L:	149.192.0029-2		
Índice Fiscal (R$):	875,00		
Natureza:	Oferta		



ELEMENTO Nº 5

Endereço:	Rua Lúcio Paim, 205		
Bairro:	Cangaíba		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno com prédio de uso misto Res/Com		
Fonte:	A. P Abreu Imóveis E Administração Ltda.		
Contato:	Link do anúncio		
Telefone:	(11) 2641-2966		
Valor (R$):	400.000,00		
Área Benf. (m²):	125,00	PC =	2,081
Área Terreno (m²):	150,00	5x30 Topo	1,05
S.Q.L:	060.259.0074-4	EC =	F
Índice Fiscal (R$):	778,00	Idade =	45
Natureza:	Oferta		



ELEMENTO Nº 6

Endereço:	Rua Leonel Rodrigues Dourado 175		
Bairro:	Jardim Tiete		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno com prédio de uso misto Res/Com		
Fonte:	B&G IMOVEIS		
Contato:	Link do anúncio		
Telefone:	(11) 94756-8523		
Valor (R$):	560.000,00		
Área Benf. (m²):	100,00	PC =	2,081
Área Terreno (m²):	128,00	15,20x8,42	1
S.Q.L:	149.212.0022-9	EC =	F
Índice Fiscal (R$):	738,00	Idade =	15
Natureza:	Oferta		



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ELEMENTO Nº 7

Endereço:	Rua Embaixador Camargo Neves, 66		
Bairro:	Cangaíba		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno com prédio de uso Comercial		
Fonte:	A. P Abreu Imóveis E Administração Ltda.		
Contato:	Link do anúncio		
Telefone:	(11) 4750-5987 / (11) 99956-1778		
Valor (R$):	340.000,00		
Área Benf. (m²):	88,00	PC =	2,081
Área Terreno (m²):	125,00	5x25 Topo	1
S.Q.L:	110.048.0032-1	EC =	F
Índice Fiscal (R$):	889,00	Idade =	29
Natureza:	Venda		



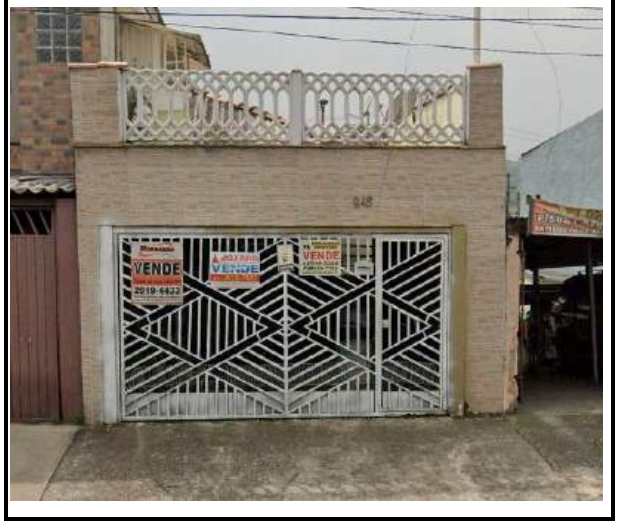
ELEMENTO Nº 8

Endereço:	Rua Desembargador Isnard dos Reis, 1220/1222		
Bairro:	Itaim Paulista		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno com prédio de uso Comercial		
Fonte:	Ferreire Imobiliaria Ltda		
Contato:	Link do anúncio e placa de venda no local		
Telefone:	(11) 97074-0836 / (11) 97762-6600		
Valor (R$):	350.000,00		
Área Benf. (m²):	117,00	PC =	2,081
Área Terreno (m²):	125,00	5x25 Topo	1
S.Q.L:	229.071.0107-0	EC =	G
Índice Fiscal (R$):	369,00	Idade =	25
Natureza:	Oferta		



ELEMENTO Nº 9

Endereço:	Rua André de Almeida, 845		
Bairro:	São Mateus		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno com prédio de uso misto Res/Com		
Fonte:	Nuclear Organizacao Imobiliaria Ltda		
Contato:	Link do anúncio e placa de venda no local		
Telefone:	(11) 2015-2000 / (11) 93503-0935		
Valor (R$):	460.000,00		
Área Benf. (m²):	93,00	PC =	2,544
Área Terreno (m²):	138,00	5x27,6 Top	1
S.Q.L:	150.079.0154-6	EC =	F
Índice Fiscal (R$):	839,00	Idade =	43
Natureza:	Oferta		



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ELEMENTO Nº 10

Endereço:	Rua Alexandre Ciccarelli, 324		
Bairro:	São Mateus		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno com prédio de uso misto Res/Com		
Fonte:	Amaral & Amaral Empreendimentos Imobiliarios		
Contato:	Link do anúncio		
Telefone:	(11) 2919-3157		
Valor (R$):	300.000,00		
Área Benf. (m²):	76,00	PC =	2,544
Área Terreno (m²):	76,00	6,5x11,7 Tc	1
S.Q.L:	150.258.0059-4	EC =	E
Índice Fiscal (R$):	755,00	Idade =	43
Natureza:	Venda		



ELEMENTO Nº 11

Endereço:	Rua Desembargador Isnard dos Reis, 1350/1360		
Bairro:	Itaim Paulista		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno com prédio de uso misto Res/Com		
Fonte:	Imobiliária Re/Max		
Contato:	Placa de venda no local		
Telefone:	(11) 2942-0012 / (11) 2942-0015		
Valor (R$):	340.000,00		
Área Benf. (m²):	81,00	PC =	2,313
Área Terreno (m²):	150,00	5x30 Topo	1
S.Q.L:	229.082.0002-1	EC =	E
Índice Fiscal (R$):	350,00	Idade =	30
Natureza:	Venda		



ELEMENTO Nº 12

Endereço:	Rua André de Almeida, 860		
Bairro:	São Mateus		
Cidade:	São Paulo		
Descrição:	Terreno com prédio de uso misto Res/Com		
Fonte:	Amaral & Amaral Emptos. Imobiliarios Ltda.		
Contato:	Link do anúncio e placa de venda no local		
Telefone:	(11) 2013-2813		
Valor (R$):	425.000,00		
Área Benf. (m²):	150,00	PC =	2,081
Área Terreno (m²):	135,00	6,80x19,85	1
S.Q.L:	150.094.0032-3	EC =	G
Índice Fiscal (R$):	848,00	Idade =	33
Natureza:	Venda		



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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

APÊNDICE D: AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA DE NÚMERO 143.329

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Elemento	Valor Unitário Básico (R$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsoletismo e Conservação	Valor da Benfeitoria (R$)
	R8N	Classe/Padrão (PC)	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliação das benfeitorias (construções) erigidas no 1º pavimento - térreo	**2.131,81**	**Escritório Padrão Econômico**	**2,313**	**100,00**	**70,00**	**20%**	**30,00**	42,9%	0,6939	**E**	**18,10%**	0,5683	0,6546	322.789,27
Avaliação das benfeitorias (construções) erigidas no 2º pavimento - 1º andar	**2.131,81**	**Escritório Padrão Econômico**	**2,313**	**100,00**	**70,00**	**20%**	**15,00**	21,4%	0,8699	**E**	**18,10%**	0,7124	0,7700	379.656,36
1														
2														
3														
4														
5	2.131,81	Escritório Padrão Econômico	2,313	125,00	70,00	20%	45,00	64,3%	0,4719	F	33,20%	0,3153	0,4522	278.720,31
6	2.131,81	Escritório Padrão Econômico	2,081	100,00	70,00	20%	15,00	21,4%	0,8699	F	33,20%	0,5811	0,6649	294.957,59
7	2.131,81	Escritório Padrão Econômico	2,081	88,00	70,00	20%	29,00	41,4%	0,7070	F	33,20%	0,4723	0,5778	225.586,35
8	2.131,81	Escritório Padrão Econômico	2,081	117,00	70,00	20%	25,00	35,7%	0,7577	G	52,60%	0,3591	0,4873	252.932,52
9	2.131,81	Escritório Padrão Econômico	2,544	93,00	70,00	20%	43,00	61,4%	0,5042	F	33,20%	0,3368	0,4694	236.768,93
10	2.131,81	Escritório Padrão Econômico	2,544	76,00	70,00	20%	43,00	61,4%	0,5042	E	18,10%	0,4129	0,5303	218.592,13
11	2.131,81	Escritório Padrão Econômico	2,313	81,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,6939	E	18,10%	0,5683	0,6546	261.459,31
12	2.131,81	Escritório Padrão Econômico	2,081	150,00	70,00	20%	33,00	47,1%	0,6532	G	52,60%	0,3096	0,4477	297.905,86

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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$/m²)	1				2			
							Fator Transposição (Localização) - FI				Coeficiente de Profundidade - Cp			
							Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)
#	V0	V1	V2	Ff	At	Vo	If	FI	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2
Paradigma			-		100,00		1.009,00				de 10 a 30m			
1	698.900,00	-	698.900,00	0,9	330,00	1.906,09	873,00	1,1558	296,94	2.203,03	33,00	1,0042	8,10	1.914,19
2	777.900,00	-	777.900,00	0,9	500,00	1.400,22	610,00	1,6541	915,88	2.316,10	38,46	1,0264	36,94	1.437,16
3	450.000,00	-	450.000,00	0,9	301,00	1.345,51	839,00	1,2026	272,63	1.618,15	30,10	1,0000	0,01	1.345,52
4	450.000,00	-	450.000,00	0,9	269,00	1.505,58	839,00	1,2026	305,06	1.810,64	20,69	1,0000	0,00	1.505,58
5	400.000,00	278.720,31	121.279,69	0,9	150,00	727,68	778,00	1,2969	216,06	943,74	13,64	1,0000	0,00	727,68
6	560.000,00	294.957,59	265.042,41	0,9	128,00	1.863,58	738,00	1,3672	684,32	2.547,90	16,20	1,0000	0,00	1.863,58
7	340.000,00	225.586,35	114.413,65	1,0	125,00	915,31	889,00	1,1350	123,55	1.038,86	25,00	1,0000	0,00	915,31
8	350.000,00	252.932,52	97.067,48	1,0	125,00	776,54	369,00	2,7344	1.346,84	2.123,38	25,00	1,0000	0,00	776,54
9	460.000,00	236.768,93	223.231,07	0,9	138,00	1.455,85	839,00	1,2026	294,99	1.750,84	23,00	1,0000	0,00	1.455,85
10	300.000,00	218.592,13	81.407,87	1,0	76,00	1.071,16	755,00	1,3364	360,36	1.431,52	7,60	1,1471	157,54	1.228,70
11	340.000,00	261.459,31	78.540,69	1,0	150,00	523,60	350,00	2,8829	985,87	1.509,48	21,43	1,0000	0,00	523,60
12	425.000,00	297.905,86	127.094,14	1,0	135,00	941,44	848,00	1,1899	178,74	1.120,18	13,50	1,0000	0,00	941,44
Média			**-**			**1.202,71**				**1.701,15**				**1.219,60**
DP			-			445,52				522,75				446,27
CV			-			37,04%				30,73%				36,59%

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES (CONTINUAÇÃO)

3				4				Vu Final homoge-neizado (R$/m²)	Fator final resultante
Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				Fator Totpografia - Ft					
Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)		
Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC
Fr = 5m				1,00					
10,00	0,8706	-246,74	1.659,35	1,00	1,0000	0,00	1.906,09	**1.964,39**	1,0306
13,00	0,8260	-243,57	1.156,65	1,00	1,0000	0,00	1.400,22	**2.109,47**	1,5065
10,00	0,8706	-174,18	1.171,34	1,05	1,0000	0,00	1.345,51	**1.443,98**	1,0732
13,00	0,8260	-261,90	1.243,68	1,00	1,0000	0,00	1.505,58	**1.548,74**	1,0287
11,00	0,8541	-106,16	621,52	1,05	1,0000	0,00	727,68	**837,58**	1,1510
7,90	0,9126	-162,92	1.700,66	1,00	1,0000	0,00	1.863,58	**2.384,98**	1,2798
5,00	1,0000	0,00	915,31	1,00	1,0000	0,00	915,31	**1.038,86**	1,1350
5,00	1,0000	0,00	776,54	1,00	1,0000	0,00	776,54	**2.123,38**	2,7344
6,00	0,9642	-52,13	1.403,72	1,00	1,0000	0,00	1.455,85	**1.698,71**	1,1668
10,00	0,8706	-138,66	932,50	1,00	1,0000	0,00	1.071,16	**1.450,40**	1,3541
7,00	0,9349	-34,08	489,53	1,00	1,0000	0,00	523,60	**1.475,40**	2,8178
10,00	0,8706	-121,87	819,57	1,00	1,0000	0,00	941,44	**998,31**	1,0604
			1.074,20				**1.202,71**	**1.589,52**	
			385,41				445,52	487,48	
			35,88%				37,04%	30,67%	

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES

Elemento	Vu Final homogeneizado (R$/m²)	1 Transposição		2 Profundidade		3 Testada		4 Topografia	
		Variação do Valor Unitário (R$/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$/m²)	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)
	Vu	ΔV1	Vu' ➡ (-)ΔV1	ΔV2	Vu' ➡ (-)ΔV2	ΔV3	Vu' ➡ (-)ΔV3	ΔV4	Vu' ➡ (-)ΔV4
Paradigma									
1	1.964,39	296,94	1.667,45	8,10	1.956,29	-246,74	2.211,13	0,00	1.964,39
2	2.109,47	915,88	1.193,59	36,94	2.072,53	-243,57	2.353,04	0,00	2.109,47
3	1.443,98	272,63	1.171,35	0,01	1.443,97	-174,18	1.618,15	0,00	1.443,98
4	1.548,74	305,06	1.243,68	0,00	1.548,74	-261,90	1.810,64	0,00	1.548,74
5	837,58	216,06	621,52	0,00	837,58	-106,16	943,74	0,00	837,58
6	2.384,98	684,32	1.700,66	0,00	2.384,98	-162,92	2.547,90	0,00	2.384,98
7	1.038,86	123,55	915,31	0,00	1.038,86	0,00	1.038,86	0,00	1.038,86
8	2.123,38	1.346,84	776,54	0,00	2.123,38	0,00	2.123,38	0,00	2.123,38
9	1.698,71	294,99	1.403,72	0,00	1.698,71	-52,13	1.750,84	0,00	1.698,71
10	1.450,40	360,36	1.090,04	157,54	1.292,86	-138,66	1.589,06	0,00	1.450,40
11	1.475,40	985,87	489,53	0,00	1.475,40	-34,08	1.509,48	0,00	1.475,40
12	998,31	178,74	819,57	0,00	998,31	-121,87	1.120,18	0,00	998,31
Média	**1.589,52**		**1.091,08**		**1.572,63**		**1.718,03**		**1.589,52**
Desvio Padrão	487,48		384,67		489,54		522,00		487,48
CV	30,67%		35,26%		31,13%		30,38%		30,67%

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

VALIDAÇÃO DOS FATORES

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		**37,04%**		
Transposição	Obrigatório	30,7%	35,8%	Usar
Profundidade	Obrigatório	36,6%	31,7%	Usar
Testada	Obrigatório	35,9%	30,9%	Usar
Topografia	Complementar	37,5%	30,7%	Não usar
Todos			**31,27%**	

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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	Saneamento 6	Saneamento 7
1	1.964,39	1.964,39	1.964,39	1.964,39	1.964,39	1.964,39	1.964,39	1.964,39
2	2.109,47	2.109,47	2.109,47	2.109,47	2.109,47	2.109,47	2.109,47	2.109,47
3	1.443,98	1.443,98	1.443,98	1.443,98	1.443,98	1.443,98	1.443,98	1.443,98
4	1.548,74	1.548,74	1.548,74	1.548,74	1.548,74	1.548,74	1.548,74	1.548,74
5	837,58	837,58	Discrepante 2	Discrepante 2	Discrepante 2	Discrepante 2	Discrepante 2	Discrepante 2
6	2.384,98	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1
7	1.038,86	1.038,86	1.038,86	1.038,86	Discrepante 4	Discrepante 4	Discrepante 4	Discrepante 4
8	2.123,38	2.123,38	2.123,38	2.123,38	2.123,38	2.123,38	2.123,38	2.123,38
9	1.698,71	1.698,71	1.698,71	1.698,71	1.698,71	1.698,71	1.698,71	1.698,71
10	1.450,40	1.450,40	1.450,40	1.450,40	1.450,40	1.450,40	1.450,40	1.450,40
11	1.475,40	1.475,40	1.475,40	1.475,40	1.475,40	1.475,40	1.475,40	1.475,40
12	998,31	998,31	998,31	Discrepante 3	Discrepante 3	Discrepante 3	Discrepante 3	Discrepante 3
Média	**1.589,52**	**1.517,20**	**1.585,16**	**1.650,37**	**1.726,81**	**1.726,81**	**1.726,81**	**1.726,81**
Média + 30%	2.066,37	1.972,36	2.060,71	2.145,48	2.244,85	2.244,85	2.244,85	2.244,85
Média - 30%	1.112,66	1.062,04	1.109,61	1.155,26	1.208,77	1.208,77	1.208,77	1.208,77
Desvio padrão	487,48	438,60	396,60	359,33	295,74	295,74	295,74	295,74
Elementos	12	11	10	9	8	8	8	8

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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$/m²)	1			2			3			4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R$/m²)	Valor do Terreno (R$)
			Fator de Localização (Transposição) - Fl			Coeficiente de Profundidade - Cp			Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Variação do Coeficiente	Profundiade Equivalente	Coeficiente de Profund.	Variação do Coeficiente	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente			
#	At	Vu	If	Fl	ΔFl	Pe	Cp	ΔCp	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma			1.009,00			de 10 a 30m			Fr = 5m			1,00					
Avaliando	**100,00**	**1.726,81**	**1.009,00**	1,00	**0,0000**	**20,00**	**1,00**	0,0000	**5,00**	**1,00**	**0,0000**	**1,00**	**1,00**	**0,0000**	**1,0000**	**1.726,81**	**172.681,00**
Pesquisados																	
1	330,00	1.726,81		1,1558	0,1558		1,0042	0,0042		0,8706	-0,1294		1,0000	0,0000	**0,9703**	1.675,56	552.936,37
2	500,00	1.726,81		1,6541	0,6541		1,0264	0,0264		0,8260	-0,1740		1,0000	0,0000	**0,6638**	1.146,22	573.110,04
3	301,00	1.726,81		1,2026	0,2026		1,0000	0,0000		0,8706	-0,1294		1,0000	0,0000	**0,9318**	1.609,06	484.327,56
4	269,00	1.726,81		1,2026	0,2026		1,0000	0,0000		0,8260	-0,1740		1,0000	0,0000	**0,9721**	1.678,68	451.565,39
5	150,00	1.726,81		1,2969	0,2969		1,0000	0,0000		0,8541	-0,1459		1,0000	0,0000	**0,8688**	1.500,23	225.034,84
6	128,00	1.726,81		1,3672	0,3672		1,0000	0,0000		0,9126	-0,0874		1,0000	0,0000	**0,7814**	1.349,30	172.710,18
7	125,00	1.726,81		1,1350	0,1350		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**0,8811**	1.521,44	190.180,14
8	125,00	1.726,81		2,7344	1,7344		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	**0,3657**	631,51	78.938,66
9	138,00	1.726,81		1,2026	0,2026		1,0000	0,0000		0,9642	-0,0358		1,0000	0,0000	**0,8570**	1.479,94	204.231,04
10	76,00	1.726,81		1,3364	0,3364		1,1471	0,1471		0,8706	-0,1294		1,0000	0,0000	**0,7385**	1.275,29	96.922,02
11	150,00	1.726,81		2,8829	1,8829		1,0000	0,0000		0,9349	-0,0651		1,0000	0,0000	**0,3549**	612,83	91.924,06
12	135,00	1.726,81		1,1899	0,1899		1,0000	0,0000		0,8706	-0,1294		1,0000	0,0000	**0,9430**	1.628,44	219.839,08

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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$/m²)	1		2		3		4		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R$/m²)	Valor do Terreno (R$)
			Fator Transposição - Fl		Coeficiente de Profundidade - Cp		Coeficiente de Testada - Cf		Fator de Topografia				
			Índice Fiscal	Fator Localização	Prof. Equivalente	Coeficiente de Profund.	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia			
#	At	Vu	If	Fl	Pe	Cp	Fp	Cf	It	Ft	ΣC	Vua	Vt
Paradigma	**At**	**1.726,81**	**1.009,00**		**de 10 a 30m**		**Fr = 5m**		**1,00**				
Avaliando	100,00	1.726,81	1.009,00	1,0000	20,00	1,4142	5,00	1,1487	1,00	1,0000	**0,6398**	1.104,87	172.681,00
Elementos													
1	330,00	1.726,81	873,00	1,1558	33,00	1,0042	10,00	0,8706	1,00	1,0000	**0,9703**	1.675,56	552.936,37
2	500,00	1.726,81	610,00	1,6541	38,46	1,0264	13,00	0,8260	1,00	1,0000	**0,6638**	1.146,22	573.110,04
3	301,00	1.726,81	839,00	1,2026	30,10	1,0000	10,00	0,8706	1,05	1,0000	**0,9318**	1.609,06	484.327,56
4	269,00	1.726,81	839,00	1,2026	20,69	1,0000	13,00	0,8260	1,00	1,0000	**0,9721**	1.678,68	451.565,39
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

CÁLCULO DO FATOR DE AJUSTE AO MERCADO (FAM)

Elemento	Valor Pesquisado (R$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R$)	Valor do Tereno (R$)	Valor das Construções (R$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	Vo	Ff	Vv	Vt	Vb	Fam
1						
2						
3						
4						
5	400.000,00	0,90	360.000,00	225.034,84	278.720,31	0,71
6	560.000,00	0,90	504.000,00	172.710,18	294.957,59	1,08
7	340.000,00	1,00	340.000,00	190.180,14	225.586,35	0,82
8	350.000,00	1,00	350.000,00	78.938,66	252.932,52	1,05
9	460.000,00	0,90	414.000,00	204.231,04	236.768,93	0,94
10	300.000,00	1,00	300.000,00	96.922,02	218.592,13	0,95
11	340.000,00	1,00	340.000,00	91.924,06	261.459,31	0,96
12	425.000,00	1,00	425.000,00	219.839,08	297.905,86	0,82
MÉDIA						**0,92**

$$V_V = V_O \times F_f$$

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

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

VALOR DO IMÓVEL

Parcela	Valor (R$)
Valor do Terreno - Vt	172.681,00
Avaliação das benfeitorias (construções) erigidas no 1º pavimento - térreo	322.789,27
Avaliação das benfeitorias (construções) erigidas no 2º pavimento - 1º andar	379.656,36
Fam	0,92
Valor do Imóvel - Vi	802.634,83

Estatística	Valor
Valor Unitário (R$/m²)	1.726,81
DP da Amostra	295,74
Elementos Usados	8,00
Graus de liberdade	7,00
Amplitude Total	295,89
Amplitude (%)	17,14%
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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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		**1.726,81**
1	1.906,09	1.675,56
2	1.400,22	1.146,22
3	1.345,51	1.609,06
4	1.505,58	1.678,68
5	727,68	1.500,23
6	1.863,58	1.349,30
7	915,31	1.521,44
8	776,54	631,51
9	1.455,85	1.479,94
10	1.071,16	1.275,29
11	523,60	612,83
12	941,44	1.628,44
Média	**1.202,71**	**1.371,95**

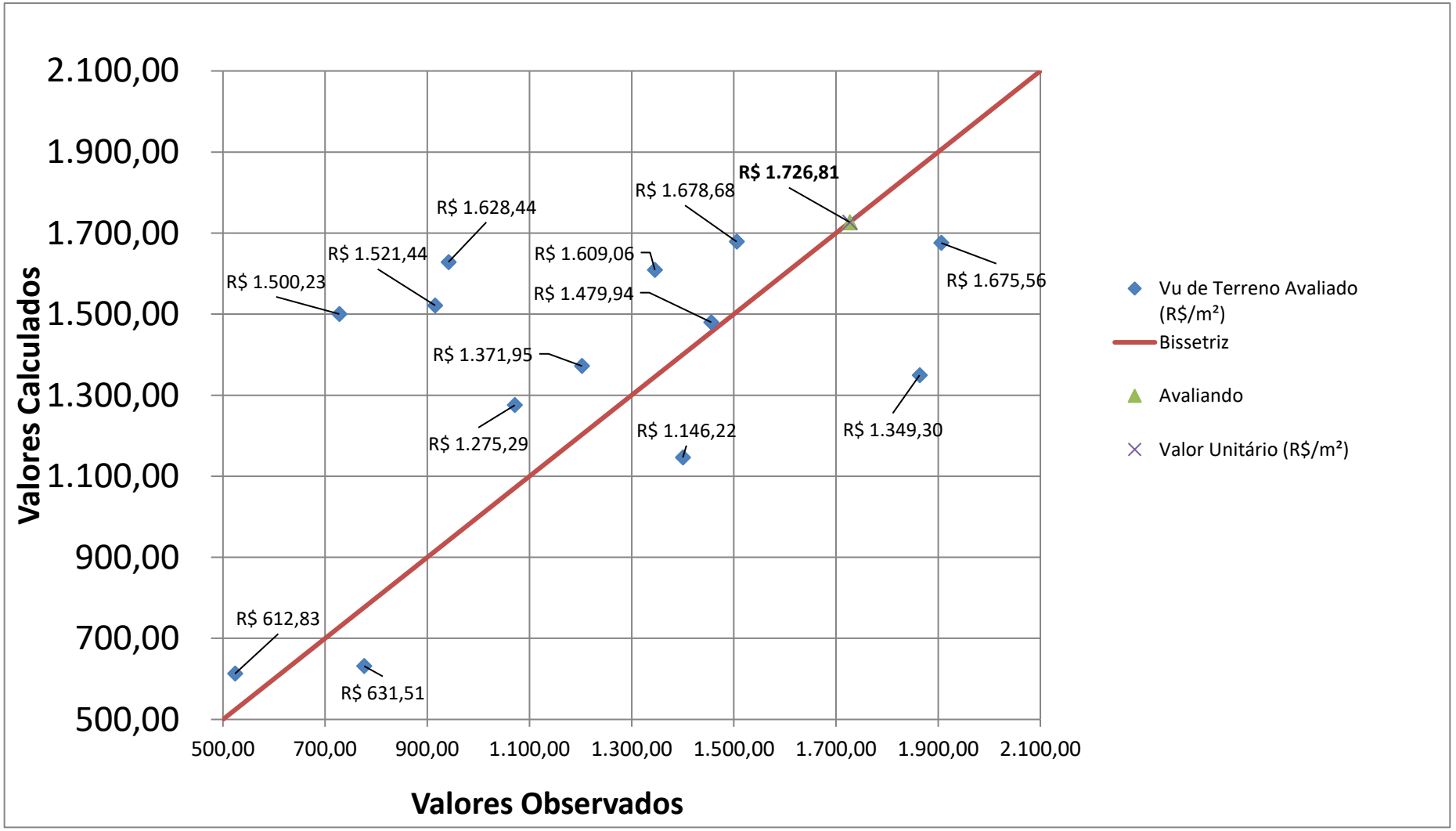
Bissetriz	Vu de Terreno	Vut Avaliado
Minimo	500,00	500,00
Máximo	2.100,00	2.100,00

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.

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 25/03/2026 às 14:11 , sob o número WJAB26700670330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015075-19.2024.8.26.0003 e código ulr2Wiej.