Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
2ª VARA CÍVEL DO FORUM DA COMARCA DE MAUÁ – SP

Processo nº 0005987-16.2018.8.26.0348

Requerente: Lafayette Silva e outro

Requerido: Janide de Souza Escandoleiro e outros

AMILTON PEGORARO, Engenheiro Civil, registro nº 0600422580 no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo – CREA-SP, perito judicial nomeado nos autos do processo em referência, dando por finalizada as diligências, vistorias e estudos que se fizeram necessários, vem apresentar o laudo conforme segue.



Rua Santa Tereza, nº 1079 – Rio Grande da Serra - SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 251109

Fone (11) 97376-6364 – e-mail: a.pegoraro@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código LJ0c2MCg.

Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

1. PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor dos direitos sobre o imóvel e o valor mensal de eventuais aluguéis do imóvel objeto da matrícula nº 11.367 – lote 14 – inscrição fiscal Quadra 43 – do loteamento Jardim Santa Tereza – Rio Grande da Serra.

2. VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi realizada em 17 de julho de 2025 às 14h, apenas na parte externa, pois o acesso à área interna não foi disponibilizado.

Realizada reportagem fotográfica do imóvel externamente, de forma a caracterizar as condições do mesmo.

Foi constatado que o lote 14 – Quadra 13 – foi desmembrado em dois lotes, tendo benfeitorias construídas.

Conforme fichas cadastrais emitidas pela Prefeitura Municipal de Rio Grande da Serra – SP, a situação foi confirmada, tendo atualmente os lotes 14-A e 14-B:

- Lote 14-A – Avenida Santa Tereza, 1081 – Inscrição nº 42122.14.98.0177.00.000.2 – Proprietário: Nilza Gomes Leal – Compromissário/Possuidor: Gilmar de Lima e Souza.

- Lote 14-B – Avenida Santa Tereza, s/nº (nº 1079 conforme placa na frente do imóvel) - Inscrição nº 42122.14.98.0182.00.000.2 – Proprietário: Nilza Gomes Leal – Compromissário/Possuidor: Grigorio Rodrigues da Costa e Janide de Souza.

Fone (11) 97376-6364 – e-mail: a.pegoraro@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código LJ0c2MCg.

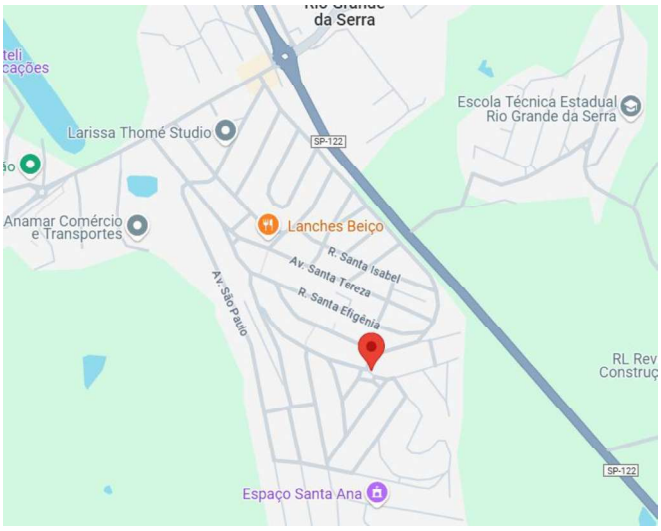
Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

Tendo em vista o desmembramento e considerando que o lote 14-A não tinha referência aos Requeridos, através da petição de fl. 697-700 foi solicitado esclarecimentos ao Sr. Dr. Juiz para confirmar se a avaliação seria somente do lote 14-B, tendo a Requerida como Compromissário/Possuidor.

Em decisão de fl. 701 ficou esclarecido que a avaliação seria somente do lote 14-B.

2.1. Localização

Rua Santa Tereza, nº 1079 – Rio Grande da Serra - SP – mapa – fonte: Google Maps.



2.2. Zoneamento

O imóvel se enquadra em área com infraestrutura considerada satisfatória para adensamento urbano; é uma Zona Predominantemente Residencial, com presença de pequenos comércios e serviços profissionais As edificações são de padrão desde Econômico a Médio, podendo ser térreas ou assobradadas.

Fone (11) 97376-6364 – e-mail: a.pegoraro@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código LJ0c2MCg.

Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

2.3. Características da Região

Loteamento relativamente novo, cerca de 30 anos, com construções com padrão médio, não tendo invasões e as construções de acordo com padrões do empreendimento.

2.4. Acesso

- Transporte Individual:

Tomando como referência a Estação Ferroviária CPTM (Av. Dom Pedro I, nº 48, o acesso se dá pelas vias a seguir – distância: 2,3km

  - Av. Dom Pedro I;
  - Rua José Maria Figueiredo;
  - Av. Jean Lieutaud;
  - Av. São João;
  - Av. Santa Tereza até nº 1079.

- Transporte Coletivo: Partindo da .Estação Ferroviária CPTM será:
  - Caminhada de 170m;
  - Na Rua Pastor Aquino Sartori nº 174 – tomar linha 424 – Paranapiacaba – em 5 paradas até SP-122 km 40,2.
  - Caminhada de 750m – cerca de 12 min.

2.5. Descrição do imóvel

Considerando dados Ficha do Cadastro Imobiliário da Prefeitura e da Matrícula 11.367 temos os seguintes dados do lote 14-B:

Fone (11) 97376-6364 – e-mail: a.pegoraro@uol.com.br

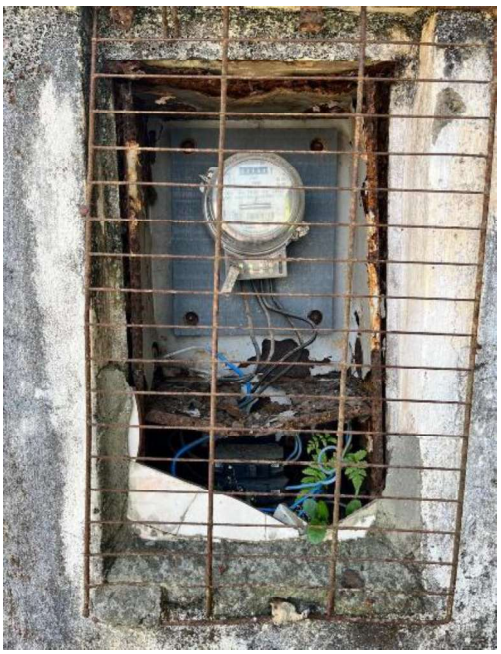
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código LJ0c2MCg.

Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

Terreno com 152,35m², medindo 5,0 metros em curva, de frente para a Av. Santa Tereza; 30,0m confrontando do lado direito com o lote 15 e 30,00m do lado esquerdo com lote 14-A, remanescente do lote 14, tendo 5,0m nos fundos; topografia plana e situado em meio de quadra. Casa com padrão construtivo C4-Modesto, última reforma em 2019; área construída de 135,00m². Considerando classificação da Norma IBAPE-SP a construção é Classe Comercial – Tipo Galpão – Padrão Econômico.

NOTA: Conforme vistoria externa as benfeitorias estão inacabadas, paredes somente com revestimento, sem pintura; sem instalações elétricas na parte superior. O relógio de medição de consumo de energia estava acusando consumo, girando o disco, possivelmente deve ter instalação elétrica em uso na parte térrea.


Andar superior


Entrada de energia

Fone (11) 97376-6364 – e-mail: a.pegoraro@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código LJ0c2MCg.

Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

2.6. Equipamentos, serviços urbanos e melhorias

A região é servida pelos Serviços de Coleta de Lixo, Água/Esgoto, Rede de Energia Elétrica, Iluminação Pública e Rede de Telefonia/Internet.

Vias pavimentadas em asfalto ou paralelepípedos, com guias e calçadas em frente aos imóveis.

Saúde:

- UPA Central – 2,6km
- UBS Santa Tereza – Av. Jean Lieutaud, 373 – a 850m
- Módulo Odontológico – Av. Santa Tereza, 36 – a 750m.

Educação:

- EMEB Pref. José Carlos de Arruda – a 450m
- EMEB Ver. José Olímpio da Silva – a 700m

2.7. Características Topografia

A região tem relevo moderado, cerca de 10% de aclive, medida que se reflete no terrenos, em aclives ou declives de cerca de 2,0 a 4,0 m – da frente aos fundos.

3. AVALIAÇÃO

3.1. Normas de Referência

A Avaliação teve por base as seguintes Normas:

* NBR 14653-1 Avaliação de bens – parte 1: Procedimentos gerais e NBR 14653-2 Avaliação de bens – parte 2: Imóveis urbanos.

Fone (11) 97376-6364 – e-mail: a.pegoraro@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código LJ0c2MCg.

Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

* Norma para avaliação de imóveis Urbanos – IBAPE/SP: 2011

Os valores têm como base o mês de ***outubro.2025***.

3.2 Metodologia

Como mencionado anteriormente, a região é composta de construções tipo casas térreas e assobradadas e assim foi possível a pesquisa com imóveis (terrenos) de características próximas ao avaliado; para determinação do valor optou-se pela aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado,* tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP, sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do *tratamento por fatores,* descrita no item 10 da mesma Norma.

Foram utilizadas amostras as mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, em todas as suas características, sendo que suas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, foram levadas em conta pela aplicação dos *fatores.* Cabe expor que foram aceitas como de boa-fé as informações prestadas por pessoas e empresas que apresentaram dados da pesquisa.

3.3. Seleção

Na seleção das amostras foi considerada importante a semelhança no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento do terreno, às características físicas e a adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se aquelas de homogeneização complexa. Situam-se

Fone (11) 97376-6364 – e-mail: a.pegoraro@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código LJ0c2MCg.

Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

na mesma região, tem as mesmas melhorias urbanas do imóvel em avaliação; dimensões compatíveis – ver mapa a seguir com a localização do imóvel avaliando e das 04 (quatro) amostras avaliadas (números são referência de cada amostra constante do ANEXO I).



3.4. Homogeneização

Para aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado é utilizado o Tratamento por Fatores no qual os diferentes atributos dos imóveis observados (amostras) são homogeneizados.

3.4.1. Fator OFERTA

Para se descontar a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) aplicou-se fatores de desconto

Fone (11) 97376-6364 – e-mail: a.pegoraro@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código LJ0c2MCg.

Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

em função do tempo que cada imóvel está em exposição (a venda).

3.4.2. Fator LOCALIZAÇÃO

As Amostras 01 e 04 situam-se em região mais urbanizada, tendo a maioria de seus lotes já ocupadas por benfeitorias; as Amostras 02 e 03 situam-se em região limite do loteamento, com diversos lotes vazios, distantes de comercio, em via sem saída. Pela diferença de localização e desenvolvimento urbano foi considerado tal fator a partir do valor obtido da Planta de Valores Genéricos informados pela Prefeitura – R$/m² - constante da ficha de cadastro imobiliário.

3.4.3. Fator FRENTES MÚLTIPLAS

Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela da norma.

NOTA: Outros fatores foram analisados - Fator Área, Superfície, Aproveitamento e Melhoramentos, todavia não tem variações significativas nem entre os elementos da amostra e nem com o imóvel avaliando.

3.5. Especificações da Amostragem

A especificação foi de acordo com a Norma 1.3 do IBAPE/SP - 2005, conforme a seguir:

- Caracterização do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas – com fotos e visão geral do entorno;

Fone (11) 97376-6364 – e-mail: a.pegoraro@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código LJ0c2MCg.

Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

- Identificação dos elementos das amostras, com foto e informações sobre as variáveis analisadas, além de croqui de localização;
- O valor homogeneizado de cada elemento, após aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor da transação, ou após aplicação do fator oferta;
- Os fatores utilizados avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- As áreas do bem avaliado estar contidas nos intervalos característicos da tabela 1 – Norma IBAPE/SP-2005.

ANEXO I – Especificações da Amostragem (com fotos).

4. CONCLUSÃO

4.1 - Valor do Terreno

O cálculo do valor unitário do terreno está demonstrado na Planilha *ANEXO II* – com os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para homogeneização que conduziram ao Valor Unitário do Terreno.
Valor unitário do terreno = *R$ 774,29/m²*
Área do Terreno = 152,35 m²

Valor do Terreno: R$ 117.952,70

4.2 - Valor das Benfeitorias

VB = AC * C * K * Foc
AC = Área Construída → *135,00 m²*

Fone (11) 97376-6364 – e-mail: a.pegoraro@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código LJ0c2MCg.

Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

C = Custo Unitário Básico Padrão R8-N com desoneração – fonte: SINDUSCON → *R$ 2004,13 (base outubro.2025)*.
K = Coeficiente Padrão Construtivo – conforme *Tabela 01* – Norma IBAPE-SP.
Foc = Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação – conforme a seguir.
Foc = R + k * (1 – R)
R = coeficiente Residual correspondente ao padrão (expresso em decimal)
k = coeficiente de Ross-Heideck
Nota: foi considerado como ano de construção como sendo o de registrado em Cartório – constante do Registro.

Classe: COMERCIAL

Tipo: Galpão

Padrão: Econômico/médio – Pc = 0,609

Vida útil [anos]: 60

Valor residual " R " [%]: 0,20 (20 anos)

Idade [anos]: 6 anos → % da vida referencial: 9%

Estado de Conservação – Ec (*Quadro 1*): G

Foc = 0,20 + 0,645*(1-0,20)

Foc = 0,5606

Valor das Benfeitorias:

VB = AC * C * K * Foc

Valor das Benfeitorias = R$ 92.363,22

Fone (11) 97376-6364 – e-mail: a.pegoraro@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código LJ0c2MCg.

Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

4.3 - VALOR TOTAL DOS DIREITOS DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pelo valor do Terreno (VT) somado ao valor das Benfeitorias (VB), resultando:

$V_{imóvel} = VT + VB$

$V_{imóvel} = R\$\ 117.952,70 + R\$\ 92.363,22$

$V_{imóvel} = R\$\ 210.315,91$

4.4. – Valor mensal de eventuais aluguéis do imóvel

A porcentagem do valor do imóvel que se aplica para se obter o valor do aluguel varia de 0,5% a 1,0%, influenciado para oferta e procura, condições de conservação do imóvel e padrão construtivo.

Foi adotado a porcentagem de 0,5% considerando ser imóvel inacabado, tendo somente possibilidade de ocupação do pavimento térreo para uso como depósito, condição de conservação precária, assim o cálculo do valor será sobre o valor do terreno somando a 50% do valor das benfeitorias - o valor do aluguel mensal é de:

$V_{aluguel} = R\$\ 410,34$

5. CONCLUSÃO

Conforme demonstrativo e fundamentado na pesquisa imobiliária na região concluímos que o valor dos direitos sobre imóvel – lote 14-B – Quadra 43 – desmembrado do lote 14 de

Fone (11) 97376-6364 – e-mail: a.pegoraro@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código LJ0c2MCg.

Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

Matrícula nº 11.367 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires - SP- é em valores redondos:

VALOR DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL:

R$ 210.000,00

(duzentos e dez mil reais)

VALOR MENSAL DE EVENTUAIS ALUGUÉIS DO IMÓVEL:

R$410,00

(quatrocentos e dez reais)

Base: outubro de 2025

6. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 13 folhas e com Anexos.

ANEXO I – Especificações das Amostras

ANEXO II – Cálculo do Valor Unitário do Terreno

ANEXO III – Cálculo do Valor dos Direitos do Imóvel

ANEXO IV – Ficha Cadastral lote 14-B

Mauá, 09 de novembro de 2.025

Engº AMILTON PEGORARO

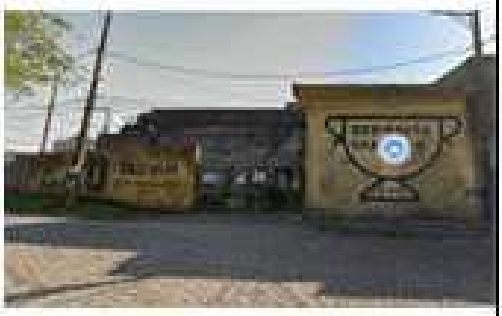
CREA-SP 0600422580

Fone (11) 97376-6364 – e-mail: a.pegoraro@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código LJ0c2MCg.

Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

proc. 0005987-16.2018 - ANEXO I - Amostras - pg. 01/02

IMÓVEL	A.01	A.02
FOTOS		
endereço	av. santa tereza, 1213	Rua São Pedro, alt. nº 20
imobiliária	Imobiliária Guerra tel. 4820-2383 - Djalminha	Imobiliária São Vicente - cód.127C https://saovicenteimobiliaria.com.br
frente [m]	5,50	9,00
esquina	sim	não
área terreno [m²]	476,00	357,68
topografia	plano	declividade até 5%
valor	R$ 850.000,00	R$ 150.000,00
tempo de exposição	3 anos	2 anos
área constr. [m²]	133,5	0,0
tipologia construtiva	galpão - econômico - médio	terreno
	0,609	
idade constr. [anos]	15	
valor residual porcentagem	21%	
Estado conservação	E	
	0,7149	
Foc	0,77	
valor constr. [R$/m²] R$ 2.004,13	R$ 125.775,70	R$ 0,00
valor terreno [R$]	R$ 724.224,30	R$ 150.000,00
fator oferta	0,70	0,90
valor unit [R$/m²]	R$ 1.065,04	R$ 377,43

Fone (11) 97376-6364 – e-mail: a.pegoraro@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código 5bqynXpL.

Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

proc. 0005987-16.2018 - ANEXO I - Amostras - pg. 02/02

IMÓVEL	A.03	
FOTOS		
endereço	Rua São Pedro, alt. nº 10	Av. São João, 450
imobiliária	Imobiliária São Vicente - cód.127C https://saovicenteimobiliaria.com.br	Imobiliária São Vicente https://saovicenteimobiliaria.com.br
frente [m]	14,50	15,00
esquina	não	sim
área terreno [m²]	300,38	540,00
topografia	plano	declive até 5%
valor	R$ 150.000,00	R$ 800.000,00
tempo de exposição	2 anos	4 anos
área constr. [m²]	0,0	0,0
tipologia construtiva	terreno	terreno
idade constr. [anos]		
valor residual porcentagem		
Estado conservação		
Foc		
valor constr. [R$/m²] R$ 2.004,13	R$ 0,00	
valor terreno [R$]	R$ 150.000,00	R$ 800.000,00
fator oferta	0,80	0,70
valor unit [R$/m²]	R$ 399,49	R$ 1.037,04

Fone (11) 97376-6364 – e-mail: a.pegoraro@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código 5bqynXpL.

ANEXO I I - VALOR UNITÁRIO [R$/m²] - proc. 0005987-16.2018.8.26.0348

elemento	preço unitário descontado OFERTA [R$/m²]	1 coeficiente Localização				2 Fator Frentes Multiplas				valor unit. Final homogeneizado [R$/m²]
		valor venal [R$/m²]	coef. K 1	variação [R$/m²]	valor unit. VU.1 [R$/m²]	condição	fator K 2	variação [R$/m²]	valor unit. VU.3 [R$/m²]	
paradigma		97,08				meio qt	1,00			
1	R$ 1.065,04	97,08	1,0000	R$ 0,00	R$ 1.065,04	esquina	1,10	-96,82	R$ 968,21	R$ 968,21
2	R$ 377,43	63,60	1,5264	R$ 198,69	R$ 576,12	meio qt	1,00	0,00	R$ 377,43	R$ 576,12
3	R$ 399,49	63,60	1,5264	R$ 210,30	R$ 609,79	meio qt	1,00	0,00	R$ 399,49	R$ 609,79
4	R$ 1.037,04	97,08	1,0000	R$ 0,00	R$ 1.037,04	esquina	1,10	-94,28	R$ 942,76	R$ 942,76

média [R$/m²]	**R$ 774,22**
desvio padrão [R$/m²]	R$ 210,02
coeficiente de variação	27,13%
limite inferior -30%	R$ 541,96
limite superior +30%	R$ 1.006,49
discrepantes	
MÉDIA SANEADA	**R$ 774,22**

Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580
Fone (11) 97376-6364 – e-mail: a.pegoraro@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código zy2LSkoI.

Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

Fone (11) 97376-6364 – e-mail: a.pegoraro@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código zy2LSkol.

ANEXO III - CÁLCULO DO VALOR DOS DIREITOS DO IMÓVEL - proc. 0017570-95.2018.8.26.0348

$V_I = V_T + V_B$

VI = valor do imóvel
VT = valor do terreno
VB = valor das benfeitorias

VALOR DO TERRENO - V T

Área [m²] **152,35** **valor unit.[R$/m²]** **R$ 774,22** **VT** **R$ 117.952,70**

VALOR DAS BENFEITORIAS - V B

VB = AC * C * K * Foc
AC = área construída
C = Custo Unitário Básico Padrão R8-N sem desoneração - fonte: SINDUSCON ***base: outubro.2025*** ***R$ 2.004,13***
K = coeficinete Padrão Construtivo
Foc = Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação - ver cálculo a seguir

DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLENTISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Foc = R + k * (1 - R)
R = coeficiente Residual correspondente ao padrão (expresso em decimal)
k = coeficiente de Ross-Heideck
NOTA: considerado ano de construção como sendo o de registro - origem da matrícula.

RESIDENCIA 01 ***[m²]*** ***135,00***

classe	tipo	padrão	padrão construtivo K - tabela 01	vida útil [anos]	valor residual "R" [%]	idade [anos]	estado de conser-vação	% da vida referencial	estado da Edificação *Tabelas 2 e 3*
comercial	galpão	econômico	minimo	60	20	6	G	9%	coef.Ross-Heideck
			0,609						0,4507

Foc = 0,5606 **VB** **R$ 92.363,22**

Fone (11) 97376-6364 – e-mail: a.pegoraro@uol.com.br

Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código pFhPM1Q9.

Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código pFhPM1Q9.

Fone (11) 97376-6364 – e-mail: a.pegoraro@uol.com.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO GRANDE DA SERRA

Exercício: 2025

Ficha de Cadastro Imobiliário

Inscrição 42122.14.98.0182.00.000.2 **Inscrição Anterior**

Inscrição Auxiliar

Localização

Logradouro: TEREZA/AVENIDA/SANTA **Nº:** 0

Complemento: **Condomínio / Edifício:**

Quadra: 43 **Lote:** 14-B **Loteamento:** JARDIM SANTA TEREZA

Bairro: JARDIM SANTA TEREZA **CEP** 09450-000

Notificação / Endereço

Logradouro: Ishiro Hidaka **Nº:** 171

Complemento: CS 04 **CEP:** 09403-520

Bairro: Aliança

Município: RIBEIRÃO PIRES **UF:** SP

Proprietário / Compromissário / Possuidor

Proprietário: NILZA GOMES LEAL

CPF/CNPJ: 83967354849 **RG:** 3141232

Compromissário / Possuidor: GRIGORIO RODRIGUES DA COSTA E JANIDE DE SOUZA

CPF/CNPJ: 20788274368 **RG:** 13.831.569-3

Responsáveis: **RG:** **CPF/CNPJ:** **Tipo:**

Terreno

Área: 152,35 **Comum** **Área Global:** 152,35 **Testada** Testada Principal 5,00 **Valor M²:** 97,08

Matricula: 11367 **Cartório:**

Livro: **Folha:** **Data de Matrícula:** 17/11/1994 **Data de Escritura:**

Fator	Detalhe	Pontos
ILUMINACAO PUBLICA	Sim	1,02
PAVIMENTACAO	Sim	1,10
REDE DE AGUA	Sim	1,05
AGUAS PLUVIAIS	Não	1,00
COLETA DE LIXO	Sim	1,00
CONSERVACAO DE VIAS	Sim	1,00
GUIA E / OU SARJETAS	Sim	1,03
REDE DE ENERGIA ELETRICA	Sim	1,05
REDE DE ESGOTO	Sim	1,03
REDE TELEFONICA	Sim	1,02
Situacao	MEIO DE QUADRA	1,00
Topografia	PLANO	1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código gDDXGDVt.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO GRANDE DA SERRA

Exercício: 2025

Ficha de Cadastro Imobiliário

Inscrição 42122.14.98.0182.00.000.2 **Inscrição Anterior**

Inscrição Auxiliar

Prédio

Área: 135,00 **Prédio nº:** 1 **Fração Ideal:** 1 **Ultima Reforma:** 22/07/2019

Padrão: C4 - MODESTO **Categoria:** CASA

Características	Detalhes	Pontos
Tipo de Construcao	CASA	0,00
Categoria de Construcao	C4 - MODESTO	104,00
		Total: 104,00

Taxa

Área: 135,00 **Prédio nº:** 1 **Característica:** CASA

Taxa	Detalhe	Valor
RECOLHIMENTO DE LIXO	Residencial/3 Vezes	2,18

Valor Venal

Valor Venal Terreno:	18.919,54	**Exercício:**	2025
Valor Venal Excedente:	0,00	**Exercício:**	2025
Valor Venal da Área Comum do Terreno		**Exercício:**	2025
Valor Venal Construção:	66.602,84	**Exercício:**	2025
Valor Venal Construção Área Comum:	0,00	**Exercício:**	2025
Valor Venal Total:	85.522,38	**Exercício:**	2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILTON PEGORARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/11/2025 às 21:37 , sob o número WMAU25701394115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005987-16.2018.8.26.0348 e código gDDXGDVt.