Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Sumaré / São Paulo.

Processo nº 0012121-24.2005.8.26.0604

Gabriel de Castro Dottori, Perito nas causas de Engenharia Civil, Arquiteto/Urbanista devidamente inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - **CAU-A131602-8,** Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações Imobiliárias, cursado no Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo **(IBAPE/SP), Me.** em Arquitetura, Urbanismo e Tecnologia pela Universidade de São Paulo (USP), nomeado nos autos da **Ação de Falência** interposta por **Nike do Brasil Comércio e Participações Ltda.** em face de **Magazine Maxi Babuchão Ltda.,** tendo concluído vistorias, pesquisas e demais estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento desta **honrosa tarefa,** vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nestes termos,
P. Deferimento.
Sumaré, 11 de Outubro de 2.025.

Gabriel de Castro Dottori
CAU A131602-8

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

1. CONCLUSÃO E RESUMO DAS AVALIAÇÕES

Após análises e demais estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento desta perícia, foram obtidos os reais valores dos imóveis, em:

IMÓVEL MATRÍCULA N.º 1.732 (C.R.I – UBATUBA/SP):

RUA CASIMIRO DE ABREU Nº. 385, ITAGUÁ, UBATUBA/SP.



VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R$ 909.640,18

(Novecentos e nove mil, seiscentos e quarenta reais e dezoito centavos).

(Valores válidos para 11 de Outubro de 2.025).

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

IMÓVEL MATRÍCULA N.º 9.191 (18º C.R.I – CAPITAL/SP):

RUA MANOEL MARQUES SIMÕES, N.º 242, CIDADE JARDIM, SÃO PAULO/SP.



VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R$ 5.454.581,49

(Cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e um reais e quarenta e nove centavos).

(Valores válidos para 11 de Outubro de 2.025).

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

2. RESSALVAS E PRESSUPOSTOS

2.1 PRESSUPÕE-SE QUE:

As informações obtidas na vistoria através de entrevistas sejam verdadeiras.

2.2 RESSALVAS:

Este perito se deparou com uma situação inusitada no dia da vistoria, referente ao imóvel localizado na Comarca de Ubatuba: a parte requerida não estava presente para atender este subscritor e por isso, não foi possível adentrar no imóvel. Entretanto, o perito em frente ao imóvel, logrou êxito em obter suas principais características como estado de conservação, padrão construtivo, topografia, infraestrutura local, além de outros dados expedidos através do site da Prefeitura Municipal de Ubatuba (disponível em: https://prefeitura.ubatuba.sp.gov.br/) como zoneamento (parcelamento do solo), área construída averbada na Certidão de Valor Venal, bem como área de terreno averbada junto à matrícula n.º 1.732, que foram aplicadas junto ao presente laudo com a devida pesquisa de mercado da região **(Doc. 01)** para se obter o valor do imóvel.

Outrossim, foi informado por vizinhos que trabalhavam em uma obra que referido imóvel já fazia meses que estava fechado, sendo aberto unicamente pelo jardineiro para cortar a grama, igualmente foi constatado pelo perito sinais de total abandono da propriedade pelas imagens que serão apresentadas a seguir.

Portanto, após detalhado estudo da questão, análise dos autos, vistoria, este signatário deu prosseguimento ao trabalho e concluiu o presente laudo.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

3. VISTORIAS

Data:

Realizada no dia 21 de Agosto de 2.025 às 10:00 e 15:30.

Local:

- Imóvel Matrícula N.º 1.732: Rua Casimiro de Abreu, N.º 385, Bairro Itaguá, Ubatuba/SP;
- Imóvel Matrícula N.º 9.191: Rua Manoel Marques Simões Nº. 242, Cidade Jardim, São Paulo/SP.

Partes Presentes na Perícia (somente no imóvel objeto da matrícula n.º 9.191 São Paulo/SP):

- Sr. Victor Vargas dos Reis – RG: 4.404508-6 (SSP/SP);
- Sr. Clecio Santana (atual morador) – CPF: 057.274.865-56

Imprevistos ou Impedimentos para a Realização da Diligência Pericial:

Sem impedimentos ou imprevistos para a realização desta perícia.

Agendamento Pericial:

Esta diligência foi avisada para as partes constituídas na lide com **antecedência (artigos 474 e 466, § 2º, NCPC), dia, local e horário,** conforme comunicado de vistoria contido às fls. 7856.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

4. AVALIAÇÃO – IMÓVEL MATRÍCULA Nº 1.732

As imagens a seguir fazem referência a avaliação do imóvel Matrícula N.º 1.732 (C.R.I – Ubatuba/SP).

"RUA CASIMIRO DE ABREU Nº. 385, BAIRRO ITAGUÁ, UBATUBA/SP"

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

4.1 LOCALIZAÇÃO

Através das imagens de satélites, retiradas do *Google Earth,* é possível ver a localização do imóvel avaliado, em relação à mancha urbana do município de Ubatuba/SP.



Imagem 01: Localização do imóvel avaliado em relação à mancha urbana do município de Ubatuba/SP.



Imagem 02: Destaque em amarelo para as delimitações do imóvel em tela.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

4.2 INFRAESTRUTURA LOCAL

O imóvel situa-se em área urbana sendo servido dos seguintes melhoramentos públicos:

I) Rede de Água	**VI) Arborização**
II) Rede de Esgoto	**VII) Rede Telefônica**
III) Pavimentação Asfáltica	**VIII) Coleta de Lixo**
IV) Energia Elétrica	**IX) Sinalização Urbana**
V) Calçamento	**X) Transporte Público**

4.3 INSERÇÃO URBANA

Por meio do mapa de zoneamento terrestre de Ubatuba/SP, regido pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 *(Estatuto das Cidades)* e instituído pela Lei Complementar Municipal nº 2.892 de 15 de Dezembro de 2.006 do Município de Ubatuba/SP, foi possível constatar que o imóvel encontra-se em **área urbana** denominada **Zona 5 (Z5),** destacado na forma abaixo.

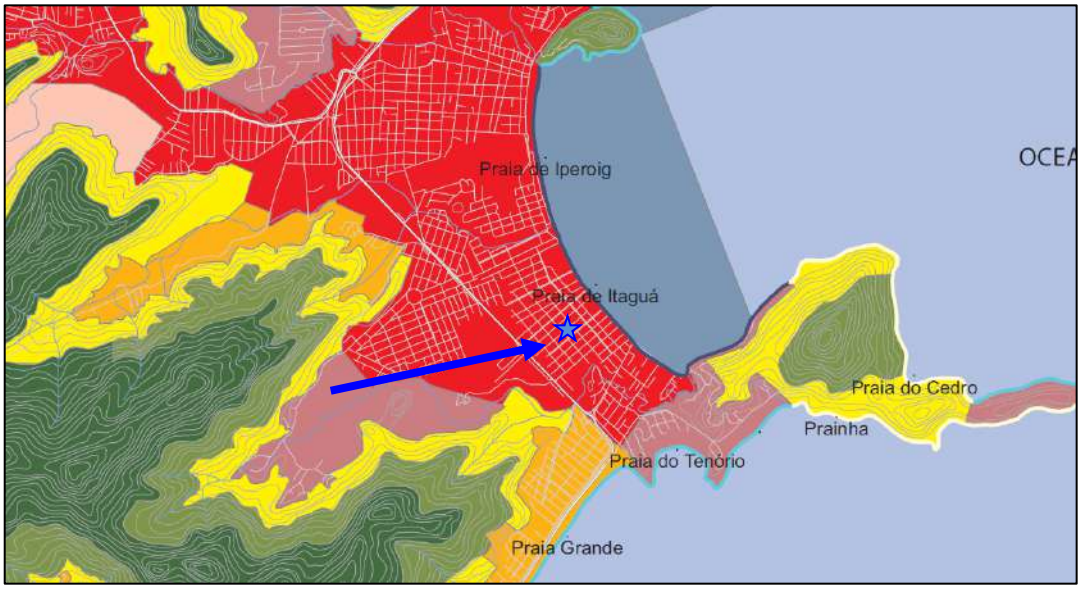


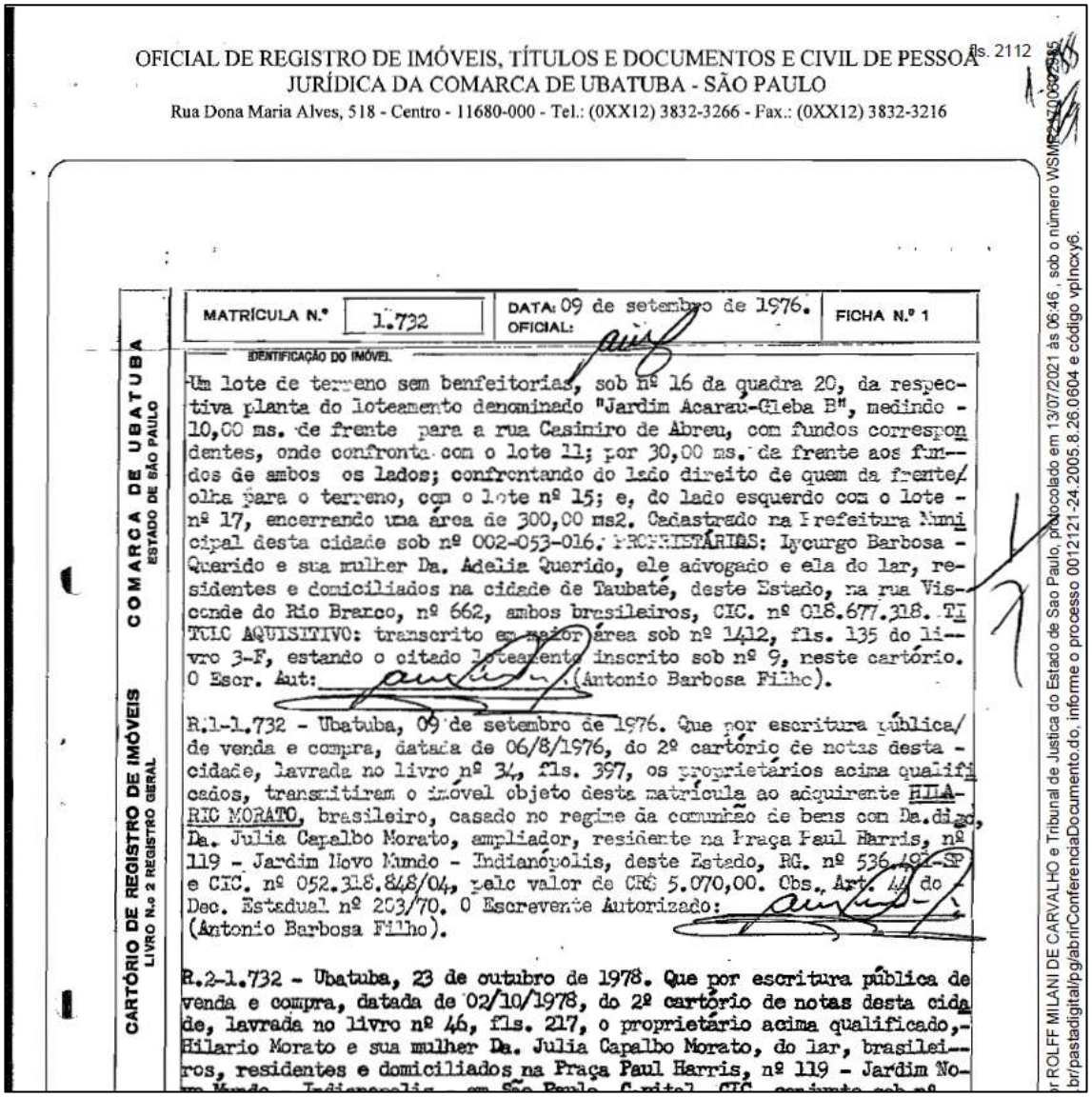
Imagem 03: Mapa de Zoneamento Urbano do Município de Ubatuba, podendo observar que o imóvel da presente avaliação se insere em **Zona 5 (Z5).**

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

4.4 ÁREA DE TERRENO DO IMÓVEL

O imóvel da presente demanda, possui Matrícula N.º 1.732 com registro no Cartório de Imóveis da Comarca de Ubatuba/SP, fls. 2.112, tratando-se do **Lote n.º 16** da **Quadra 20** do loteamento denominado **Jardim Acaraú** no município de **Ubatuba/SP,** com área total de **terreno de 300,00m².**



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE UBATUBA - SÃO PAULO
Rua Dona Maria Alves, 518 - Centro - 11680-000 - Tel.: (0XX12) 3832-3266 - Fax.: (0XX12) 3832-3216

fls. 2112

COMARCA DE UBATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 1.732 | DATA: 09 de setembro de 1976. OFICIAL: | FICHA N.º 1

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Um lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 16 da quadra 20, da respectiva planta do loteamento denominado "Jardim Acaraú-Gleba B", medindo - 10,00 ms. de frente para a rua Casimiro de Abreu, com fundos correspondentes, onde confronta com o lote 11; por 30,00 ms. da frente aos fundos de ambos os lados; confrontando do lado direito de quem da frente/olha para o terreno, com o lote nº 15; e, do lado esquerdo com o lote - nº 17, encerrando uma área de 300,00 ms2. Cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 002-053-016. PROPRIETÁRIOS: Lycurgo Barbosa - Querido e sua mulher Da. Adelia Querido, ele advogado e ela do lar, residentes e domiciliados na cidade de Taubaté, deste Estado, na rua Visconde do Rio Branco, nº 662, ambos brasileiros, CIC. nº 018.677.318. TITULO AQUISITIVO: transcrito em maior área sob nº 1412, fls. 135 do livro 3-F, estando o citado loteamento inscrito sob nº 9, neste cartório. O Escr. Aut: (Antonio Barbosa Filho).

R.1-1.732 - Ubatuba, 09 de setembro de 1976. Que por escritura pública/de venda e compra, datada de 06/8/1976, do 2º cartório de notas desta - cidade, lavrada no livro nº 34, fls. 397, os proprietários acima qualificados, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula ao adquirente HILARIO MORATO, brasileiro, casado no regime da comunhão de bens com Da.digo, Da. Julia Capalbo Morato, ampliador, residente na Praça Paul Harris, nº 119 - Jardim Novo Mundo - Indianópolis, deste Estado, RG. nº 536.491-SP e CIC. nº 052.318.848/04, pelo valor de CR$ 5.070,00. Obs. Art. 44 do - Dec. Estadual nº 203/70. O Escrevente Autorizado: (Antonio Barbosa Filho).

R.2-1.732 - Ubatuba, 23 de outubro de 1978. Que por escritura pública de venda e compra, datada de 02/10/1978, do 2º cartório de notas desta cidade, lavrada no livro nº 46, fls. 217, o proprietário acima qualificado,- Hilario Morato e sua mulher Da. Julia Capalbo Morato, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na Praça Paul Harris, nº 119 - Jardim No-

Fls. 2.112: Matrícula do imóvel em questão com **área total de terreno de 300,00m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0IE.

4.5 ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL

Conforme certidão de valor venal do imóvel, emitida pela prefeitura municipal de Ubatuba/SP, o imóvel possui uma área construída de **122,00m².**



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA
Litoral Norte do Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Divisão de Tributos Imobiliários

EMISSÃO DE CERTIDÃO ONLINE AUTORIZADA PELO DECRETO Nº 6305/2016
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO 12f3f3879273d5bf91024dba2c47cf4a

1° Via

CERTIDÃO DE VALOR VENAL ITBI N° 2021166644

Nome do Contribuinte

MOACIR VIEIRA FILHO

Local do Imóvel

CASEMIRO DE ABREU, 385 - - ITAGUA JD. ACARAU - GLEBA B Lote: 16 Quadra: 20

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
02.053.016-1

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Ubatuba atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo,inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais foram utilizados no cálculo de IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS do imóvel em 1º de Janeiro de 2025.

VALOR CALCULADO PARA O EXERCÍCIO FISCAL DE 2.025

Valor Venal Terreno:	R$ 425.037,00	Área Terreno :	300,00 m²
Valor Venal Prédio:	R$ 95.099,66	Área do Prédio	122,00 m²
Valor Venal Total:	R$ 520.136,66		

A presente certidão é expedida em atendimento ao solicitado por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI, inscrito no CPF/MF nº 381.015.638-81.

Ubatuba, 20 de Agosto de 2025

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 60 (SESSENTA) DIAS APÓS SUA EXPEDIÇÃO

Certidão de valor venal do imóvel emitida pela prefeitura municipal de Ubatuba/SP com **área total de construção de 122,00m².**

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 04: Vista para a fachada do imóvel em tela.



Imagem 05: Rua Casimiro de Abreu (lado direito de quem olha de frente para o imóvel em questão).

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 06: Rua Casimiro de Abreu (lado esquerdo de quem olha de frente para o imóvel em questão).



Imagem 07: Número de identificação do imóvel: **385 (trezentos e oitenta e cinco),** com sinais de que o numeral 3 tenha caído**.**

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

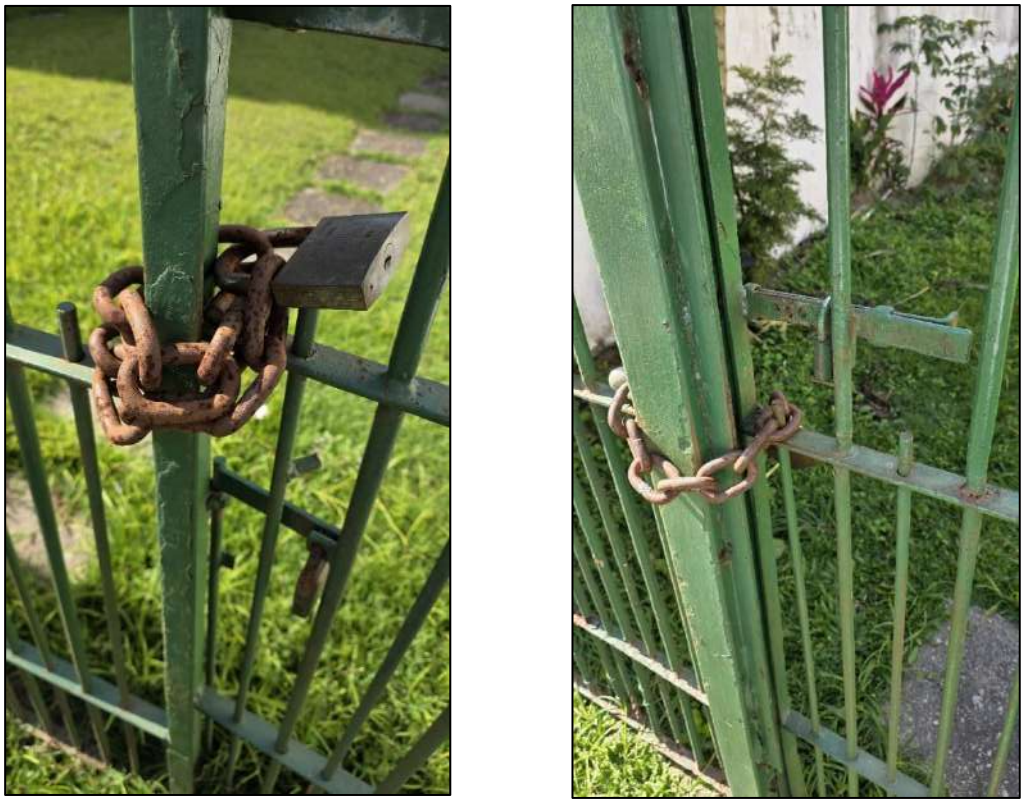


Imagem 08: Portões de acesso ao imóvel trancados com correntes e cadeados com sinais de abandono e oxidação.



Imagem 09: Recuo frontal do imóvel com gramado sem cobertura, com vista para as construções internas.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 10: Fachada interna do imóvel avarandado contendo piso em cerâmica, paredes em tijolo maciço aparente e cobertura em telhado cerâmico.



Imagem 11: Trecho da garagem coberta e porta de entrada lateral do imóvel. Umidades e infiltrações na parede lateral direita.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 12: Garagem do imóvel com umidade ascendente nas paredes laterais.



Imagem 13: Vista para a porta principal do imóvel e corredor lateral à esquerda de acesso aos fundos.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

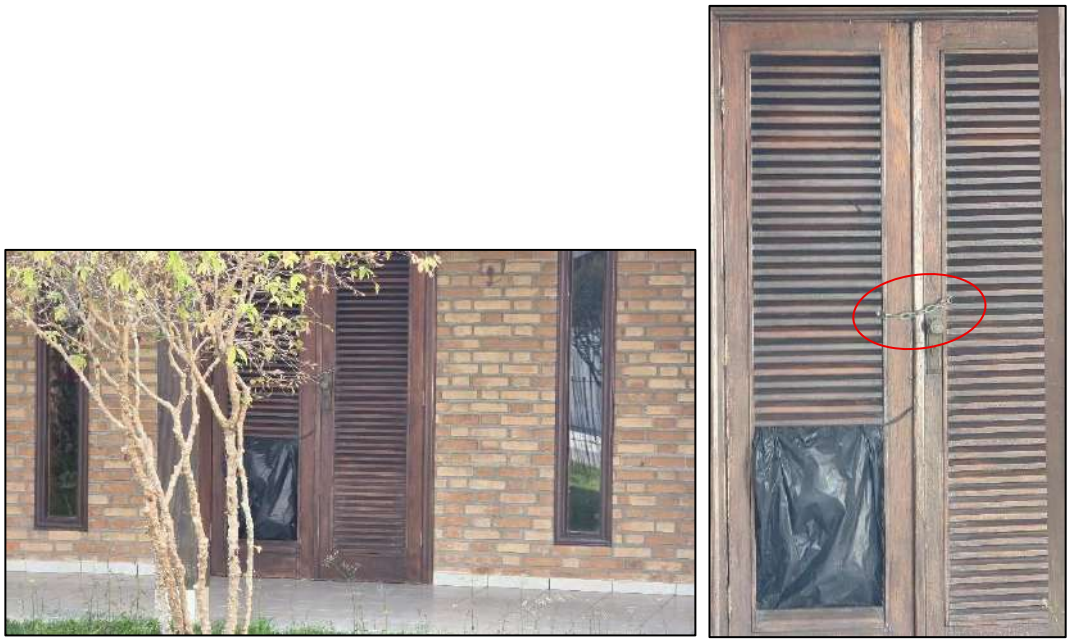


Imagem 14: Porta principal de entrada deteriorada com corrente e sinais de abandono.



Imagem 15: Vista para o muro lateral de divisa e corredor de acesso aos fundos do imóvel.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 16: Corredor de acesso aos fundos do imóvel com umidade no rodapé das paredes.



Imagem 17: Recuo frontal do imóvel com gramado.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 18: Telhado cerâmico apoiado sobre estrutura de madeira.

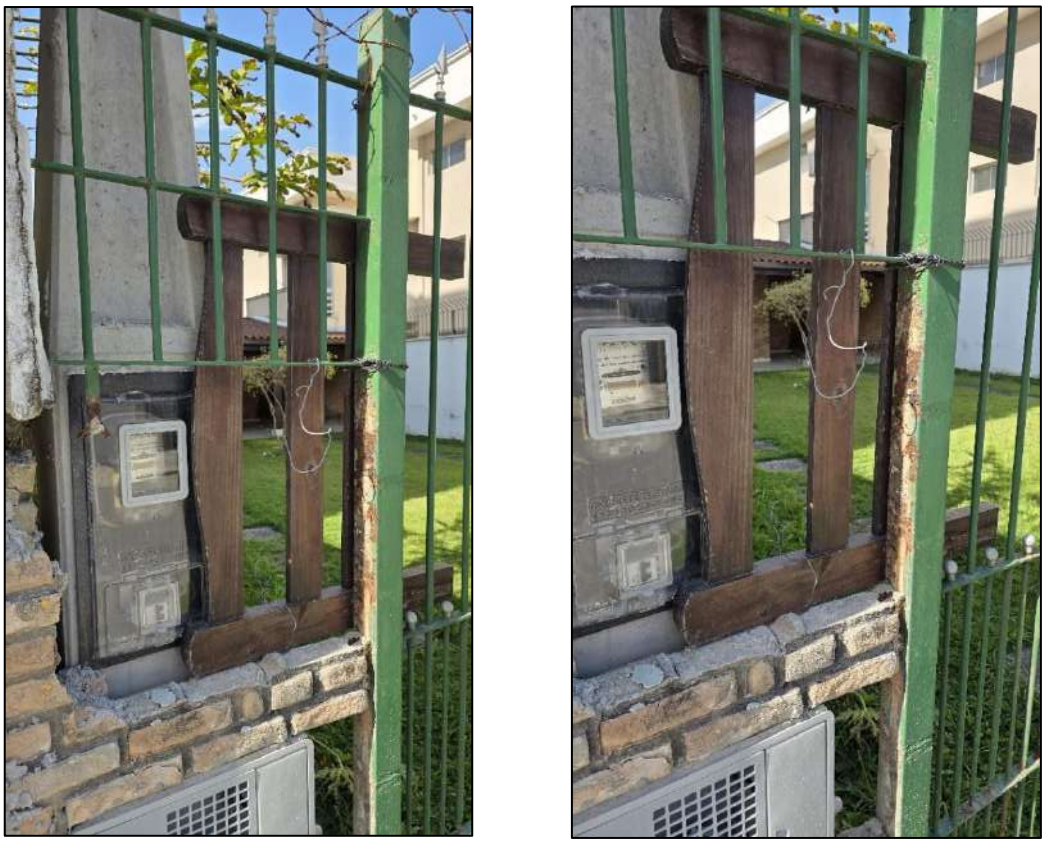


Imagem 19: Quadro de medidor de energia elétrica com proteção improvisada de madeira.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 20: Poste padrão do imóvel e entrada de água. Chave geral do disjuntor.



Imagem 21: Portão com ferrugem e sinais de abandono.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 22: Portão com ferrugem e sinais de abandono.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

5. AVALIAÇÃO – IMÓVEL MATRÍCULA Nº 9.191

As imagens a seguir fazem referência a avaliação do imóvel Matrícula N.º 9.191 (18º C.R.I – São Paulo/SP).

"RUA MANUEL MARQUES SIMÕES N.º 242, BAIRRO CIDADE JARDIM, SÃO PAULO/SP"

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

5.1 LOCALIZAÇÃO

Através das imagens de satélites, retiradas do *Google Earth,* é possível ver a localização do imóvel avaliado, em relação à mancha urbana da Zona Sul do município de São Paulo/SP.



Imagem 23: Localização do imóvel periciado em relação à mancha urbana da Zona Sul do município de São Paulo/SP.



Imagem 24: Destaque em amarelo para as delimitações do imóvel em tela.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

5.2 INFRAESTRUTURA LOCAL

O imóvel situa-se em área urbana sendo servido dos seguintes melhoramentos públicos:

I) Rede de Água	**VI) Arborização**
II) Rede de Esgoto	**VII) Rede Telefônica**
III) Pavimentação Asfáltica	**VIII) Coleta de Lixo**
IV) Energia Elétrica	**IX) Sinalização Urbana**
V) Calçamento	**X) Transporte Público**

5.3 INSERÇÃO URBANA

Por meio do mapa de Zoneamento da cidade de São Paulo/SP, regido pela *Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 (Estatuto das Cidades)* e *Lei N.º 16.402* (municipal – última alteração), que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, é possível ver na imagem abaixo, através do destaque, que o imóvel da presente avaliação, está inserido em **Zona de Exclusividade Residencial 1 (ZER-1).**



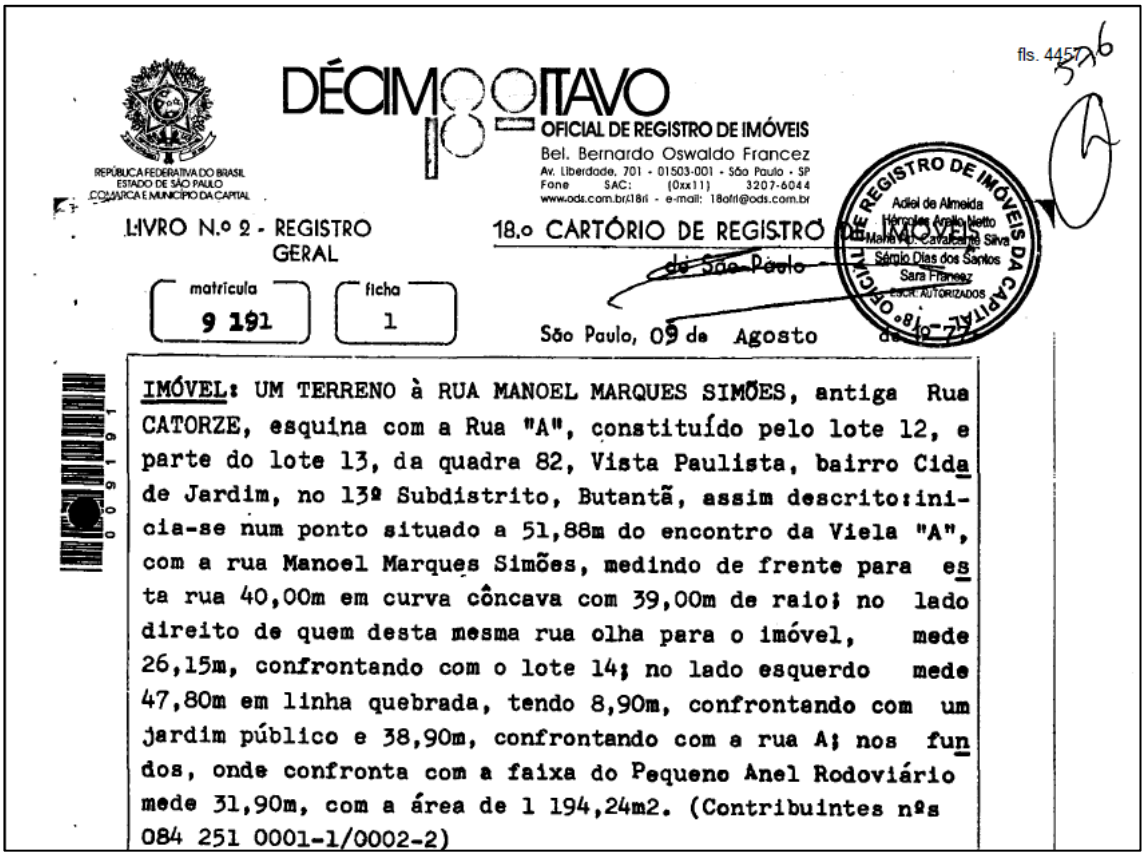
Imagem 25: Mapa de Zoneamento do município de São Paulo/SP indicando que o imóvel periciado, está inserido em **Zona De Exclusividade Residencial (ZER-1).**

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

5.4 ÁREA DE TERRENO DO IMÓVEL

O imóvel da presente demanda, possui Matrícula N.º 9.191 com registro no 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP, cópia parcial abaixo, fls. 4457, tratando-se do **Lote n.º 12 e parte do lote 13** da **Quadra 82** do bairro **Cidade Jardim** no município de **São Paulo/SP,** com área total de **terreno de 1.194,24m².**



fls. 4457 576

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001 - São Paulo - SP
Fone SAC: (0xx11) 3207-6044
www.ods.com.br/18ri - e-mail: 18ofri@ods.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA E MUNICÍPIO DA CAPITAL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS do São Paulo

matrícula 9 191 | ficha 1

São Paulo, 09 de Agosto de 19 77

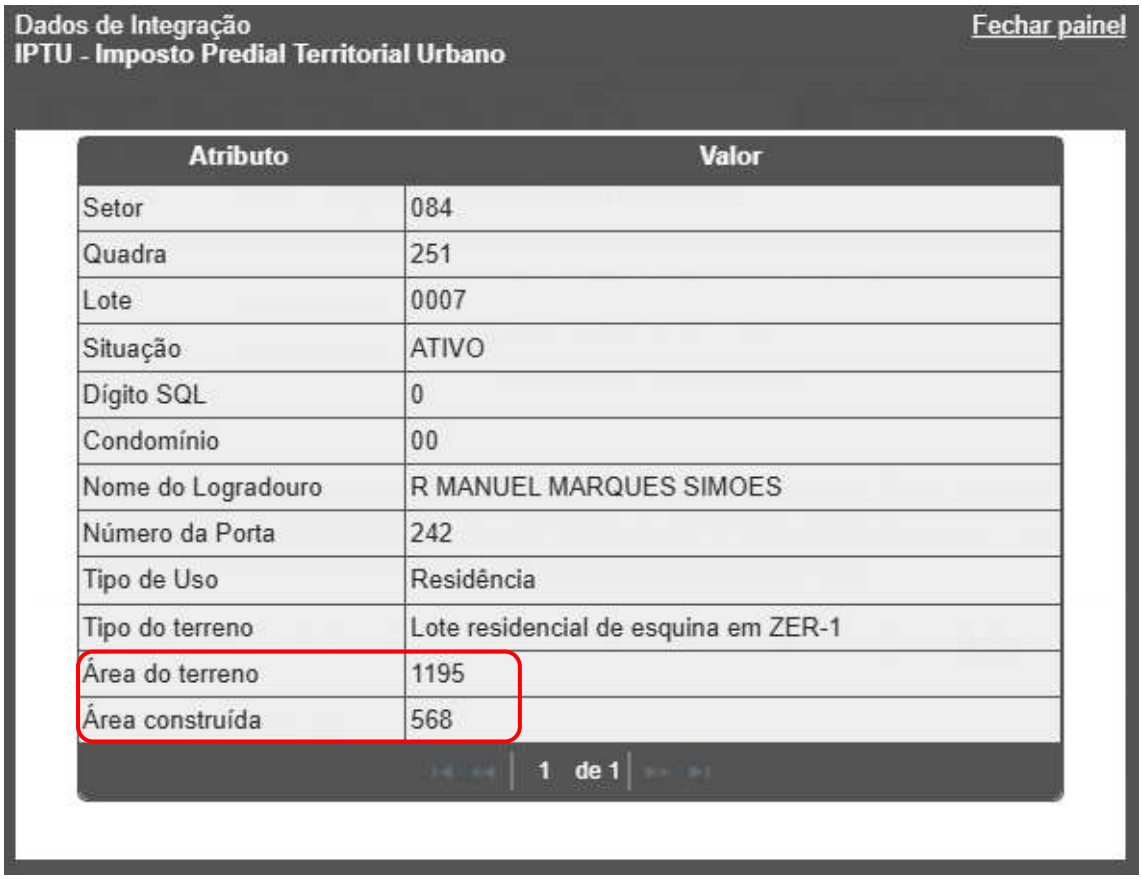
IMÓVEL: UM TERRENO à RUA MANOEL MARQUES SIMÕES, antiga Rua CATORZE, esquina com a Rua "A", constituído pelo lote 12, e parte do lote 13, da quadra 82, Vista Paulista, bairro Cidade Jardim, no 13º Subdistrito, Butantã, assim descrito: inicia-se num ponto situado a 51,88m do encontro da Viela "A", com a rua Manoel Marques Simões, medindo de frente para esta rua 40,00m em curva côncava com 39,00m de raio; no lado direito de quem desta mesma rua olha para o imóvel, mede 26,15m, confrontando com o lote 14; no lado esquerdo mede 47,80m em linha quebrada, tendo 8,90m, confrontando com um jardim público e 38,90m, confrontando com a rua A; nos fundos, onde confronta com a faixa do Pequeno Anel Rodoviário mede 31,90m, com a área de 1 194,24m2. (Contribuintes nºs 084 251 0001-1/0002-2)

Fls. 4457: Matrícula do imóvel em questão com **área total de terreno de 1.194,24m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

5.5 ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL

Conforme Ficha de IPTU do imóvel registrado sob Matrícula N.º 9.191 (18º C.R.I – São Paulo/SP), temos as informações de área de terreno em **1.195m²** e área de construção de **568,00m².**


Dados de Integração
IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano
Fechar painel

Atributo	Valor
Setor	084
Quadra	251
Lote	0007
Situação	ATIVO
Dígito SQL	0
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R MANUEL MARQUES SIMOES
Número da Porta	242
Tipo de Uso	Residência
Tipo do terreno	Lote residencial de esquina em ZER-1
Área do terreno	1195
Área construída	568

1 de 1

Imagem 26: Ficha de IPTU do imóvel emitida pela prefeitura municipal de São Paulo, disponível em: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br (acesso em 07 de Outubro de 2.025)

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 27: Vista para a fachada do imóvel em tela.



Imagem 28: Rua Manoel Marques Simões (lado direito de quem olha de frente para o imóvel em questão).

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 29: Rua Manoel Marques Simões (lado esquerdo de quem olha de frente para o imóvel em questão).



Imagem 30: Número de identificação do imóvel: **242 (duzentos e quarenta e dois).**

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 31: Rua de acesso à garagem (sem denominação). Lado oposto da Rua Manoel Marques Simões.



Imagem 32: Portão de acesso à garagem. Terceiro subsolo em relação à Rua Manoel Marques Simões.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 33: Muro de arrimo com rachaduras significativas.



Imagem 34: Maquinário empregado no portão do imóvel. Fiação rígida.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 35: Perícia retorna à frente principal do imóvel.



Imagem 36: Entrada pela frente principal.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 37: Entrada principal com laje com infiltrações.

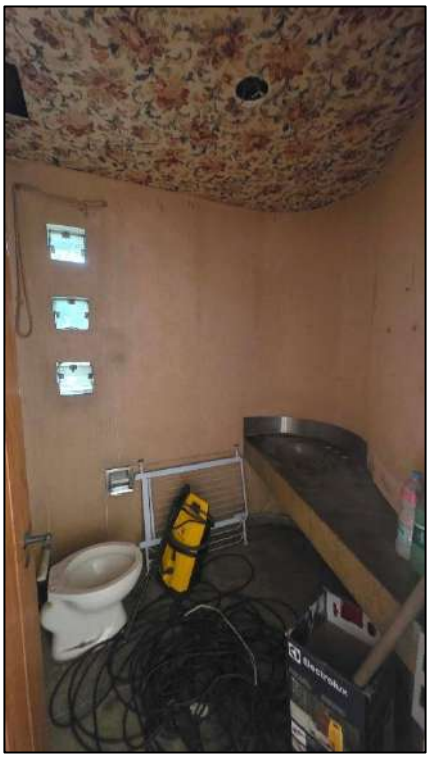


Imagem 38: Lavabo junto à entrada com infiltrações.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 39: Corredor de acesso (entrada do imóvel).



Imagem 40: Cozinha do imóvel com paredes com reboco e pintura, móveis planejados e piso em granito.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 41: Cozinha do imóvel com paredes com reboco e pintura, móveis planejados e piso em granito.



Imagem 42: Cozinha.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 43: Cozinha.



Imagem 44: Corredor de acesso à cozinha pela sala de jantar.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 45: Sala de jantar com piso em mármore, paredes com reboco e pintura e teto em laje polida.



Imagem 46: Sala de jantar.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 47: Sacada da sala de jantar com vista para a Marginal Pinheiros, com piso em mármore sem cobertura.



Imagem 48: Vista da sala de jantar para o pavimento inferior que permite acesso ao quintal.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 49: Vista da sala de jantar para o pavimento inferior que permite acesso ao quintal. Corredor à esquerda é a entrada principal (imagem n.º 39).



Imagem 50: Corredor de acesso aos quartos no pavimento térreo. Revestimento da laje deteriorada por infiltrações.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.







Imagem 51: Suíte 01 principal com piso em assoalho e teto em laje e paredes com reboco e pintura revestidas em painel. Piso assoalho totalmente deteriorado e paredes com infiltrações.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

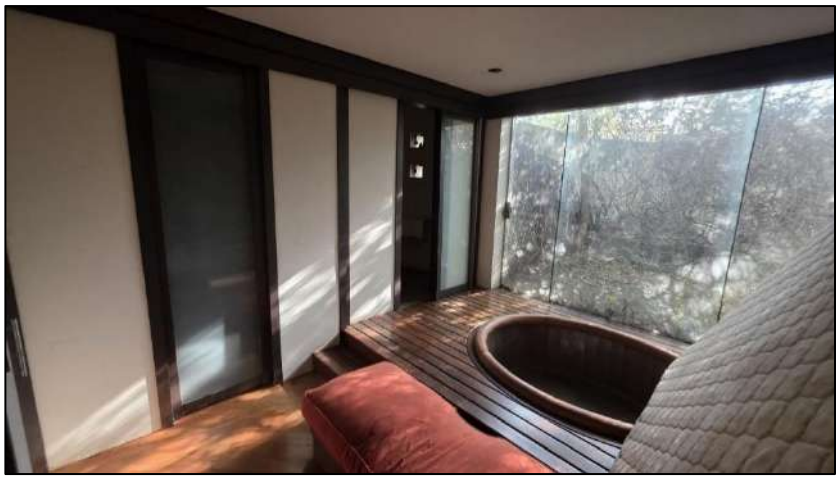




Imagem 52: Closet, ofurô e banheiro na suíte 01 com vista para jardim.

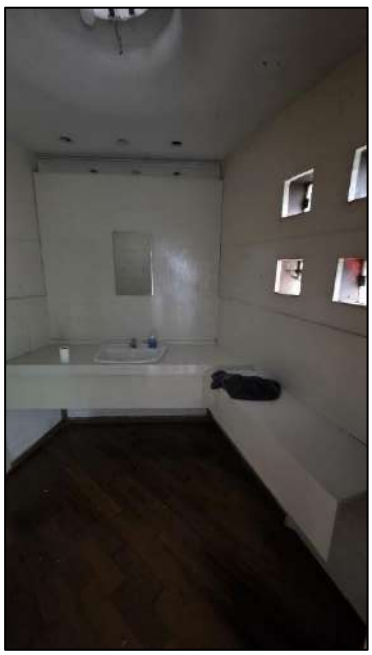




Imagem 53: Banheiro da Suíte 01 com piso em assoalho e paredes revestidas em painel.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 54: *Closet* e banheiro da suíte 01 com piso em assoalho e paredes revestidas em madeira totalmente deterioradas com infiltrações.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 55: Vista geral para o pavimento térreo (à direita) e inferior (à esquerda). Perícia se desloca para o pavimento inferior onde se localizam outras suítes.



Imagem 56: Pavimento inferior. Porta à direita onde se localizam as suítes voltadas para o quintal/piscina.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.





Imagem 57: Circulação entre os quartos no pavimento inferior com piso em assoalho, paredes e laje com reboco e pintura e acabamento em gesso.

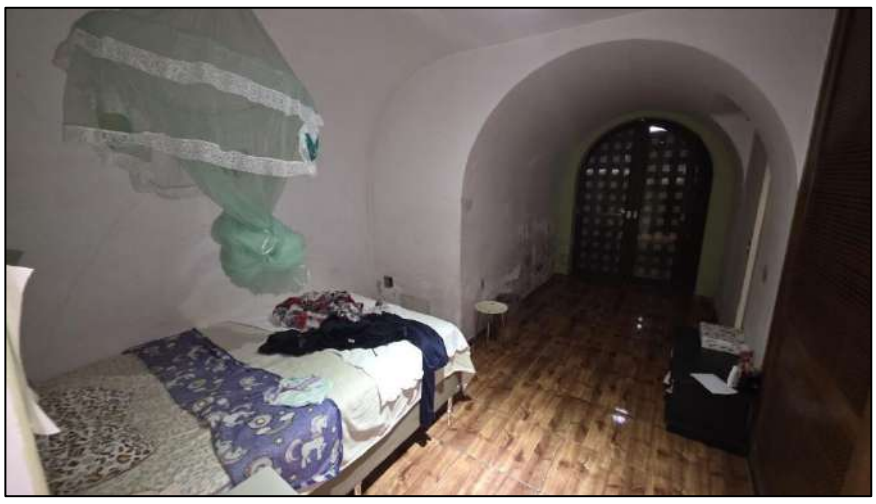


Imagem 58: Suíte 02 com piso em cerâmica, paredes e laje rebocados com pintura.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 59: Infiltrações na parede e conduítes da suíte 02.



Imagem 60: Suíte 03 com piso em assoalho, paredes e laje rebocados com pintura.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.





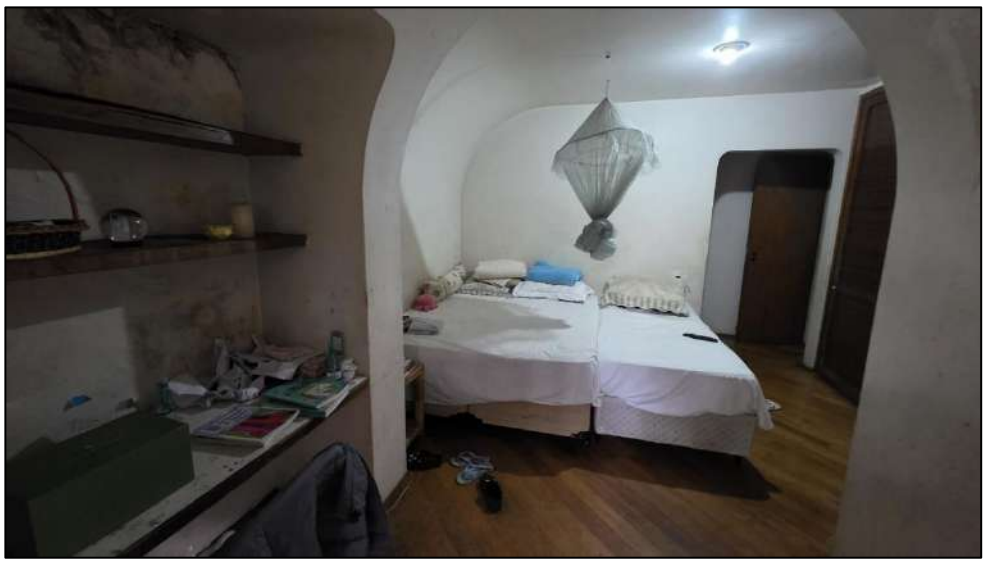


Imagem 61: Suíte 03. Infiltrações nas paredes. Assoalho e madeiras deterioradas. Paredes e laje rebocados com pintura.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.







Imagem 62: Banheiro compartilhado entre as suítes 02 e 03 com piso e banheira revestidos em mármore, paredes revestidas em painéis com teto deteriorado com infiltrações.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 63: Entrada da suíte 04 com infiltrações na laje, piso em assoalho, paredes e laje rebocados com pintura.



Imagem 64: Suíte 04. Banheiro à esquerda.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 65: Paredes tomadas por infiltrações na suíte 04.



Imagem 66: Banheiro da suíte 04 com gesso deteriorado por infiltrações e presença de vegetação. Piso e banheira revestidos em mármore e paredes revestidas em painel.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 67: Fiação exposta com emendas e cabo rígido no imóvel (banheiro da suíte 04).



Imagem 68: Sala de TV, próximo à escada (imagem n.º 55) com piso em mármore, paredes com reboco e pintura.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 69: Sala de estar (pavimento inferior) com piso em mármore, paredes com reboco e pintura. Vista para o pavimento térreo acima que permite acesso direto à Rua Manuel Marques Simões. Nos fundos, acesso ao home bar.



Imagem 70: Home bar na sala de estar.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 71: Ambiente entre a sala de estar e acesso aos fundos do imóvel com piso em mármores paredes com reboco e pintura e teto em laje polida.



Imagem 72: Ambiente entre a sala de estar e acesso aos fundos do imóvel com piso em mármores paredes com reboco e pintura e teto em laje polida.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 73: Churrasqueira que permite acesso ao corredor lateral externo.



Imagem 74: Corredor externo junto à churrasqueira que permite acesso ao quintal e outros cômodos do imóvel. Trincas na parede do corredor externo.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 75: Vista para o jardim na lateral do imóvel.



Imagem 76: Escada de acesso ao segundo subsolo.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 77: Área de circulação que permite acesso à garagem, saúna, adega e academia.





Imagem 78: Espaço para academia no segundo subsolo com piso cimentado, paredes e laje com reboco.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.







Imagem 79: Academia no segundo subsolo, paredes e laje com reboco e pintura. Infiltrações praticamente em todas as paredes e laje. Vista para a Marginal Pinheiros.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 80: Acesso à sauna com banheiros e duchas.



Imagem 81: Acesso à sauna com banheiros e duchas.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 82: Saúna com madeiramento deteriorado.





Imagem 83: Banheiro localizado na sauna, com piso cimentado, paredes com reboco. Presença de infiltrações na laje.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 84: Adega com piso cimentado, paredes com reboco e laje com concreto polido. Presença de infiltrações nas paredes.



Imagem 85: Adega com piso cimentado, paredes com reboco e laje com concreto polido.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

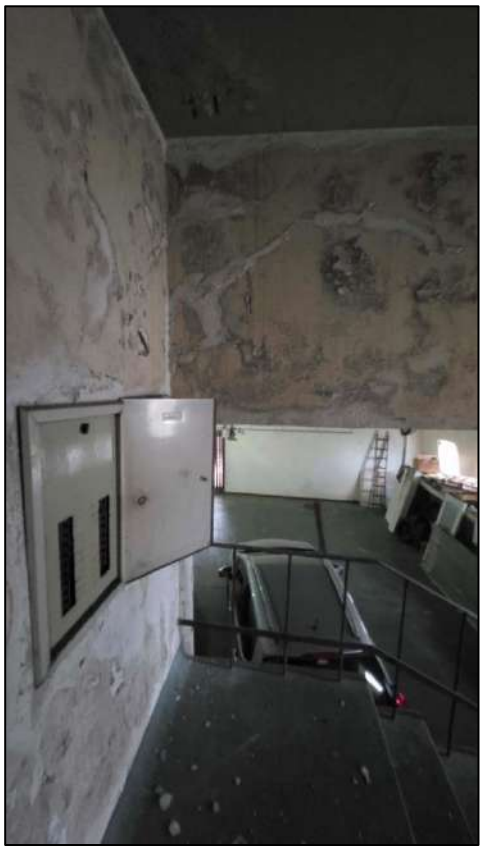




Imagem 86: Corredor que permite acesso à garagem (terceiro subsolo). Quadro de distribuição do imóvel.

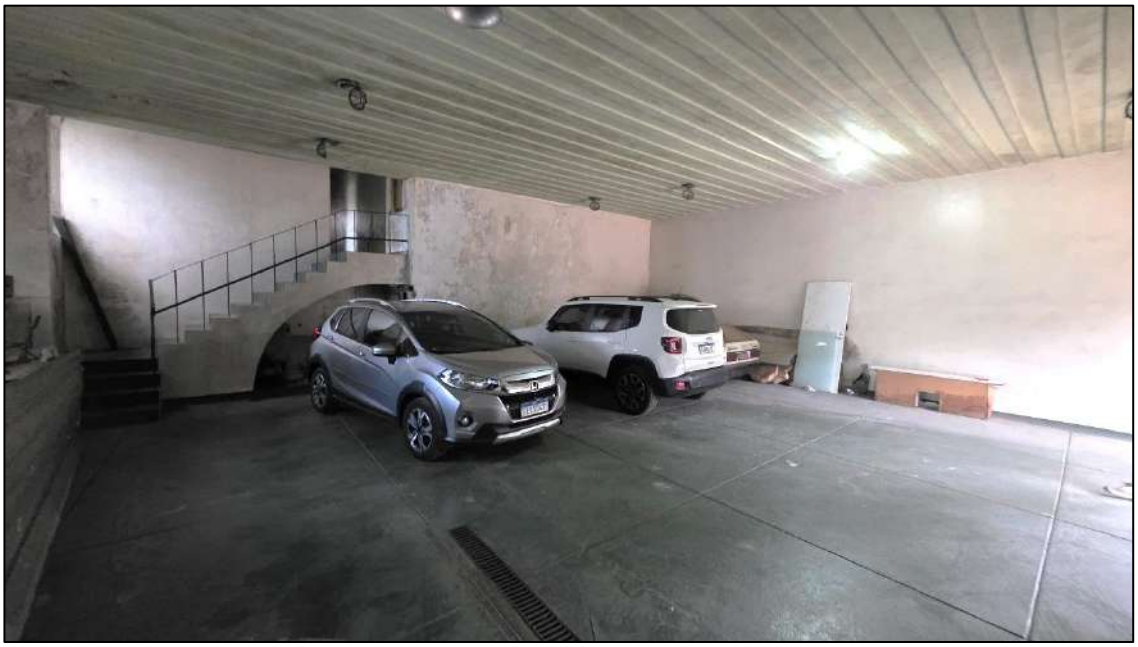


Imagem 87: Garagem com vaga para 06 carros.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

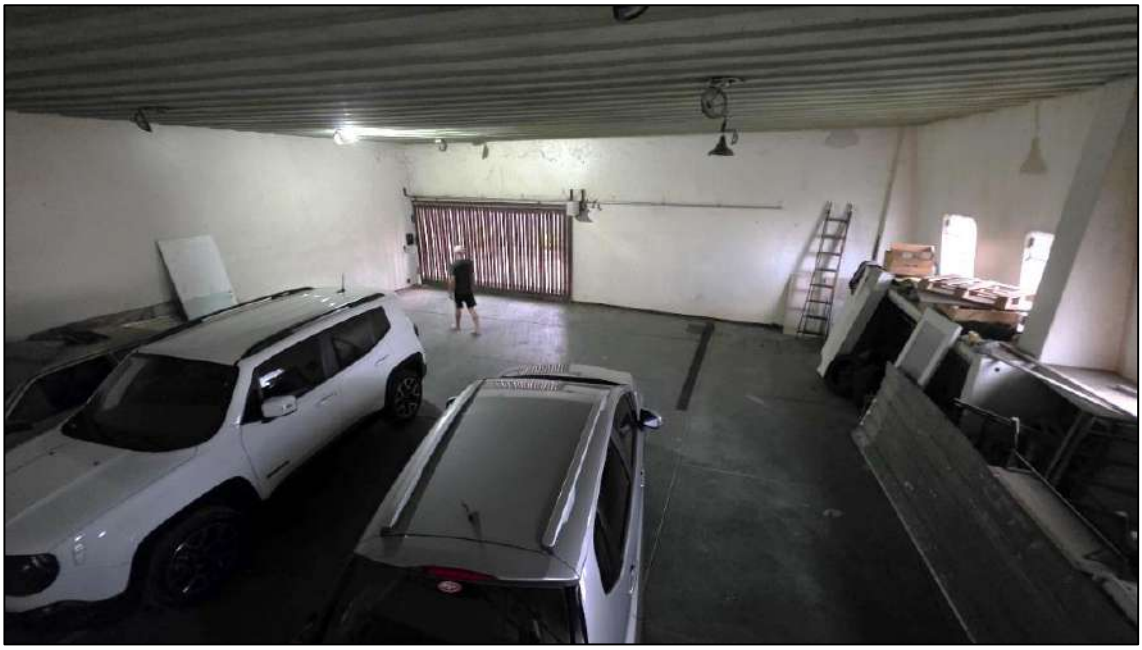


Imagem 88: Garagem com vaga para 06 carros.



Imagem 89: Garagem com paredes repletas de infiltrações.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 90: Perícia retorna à frente do imóvel que permite acesso a demais cômodos no primeiro subsolo.



Imagem 91: Acesso lateral do imóvel (entrada secundária).

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 92: Infiltrações severas na laje da entrada secundária.



Imagem 93: Área de serviço e cozinha do imóvel no primeiro subsolo com piso revestido em cerâmica.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 94: Cozinha do primeiro subsolo.



Imagem 95: Área externa e acesso a demais dependências à esquerda.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 96: Quarto com piso em assoalho, paredes rebocadas com pintura e teto em laje com acabamento em gesso.



Imagem 97: Banheiro com piso e paredes revestidos em cerâmica. Presença de infiltrações na laje.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 98: Quarto 05 com piso em cerâmica, paredes e laje rebocados com pintura.



Imagem 99: Quarto 06.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 100: Quarto 06.



Imagem 101: Cômodo 01 utilizado como despejo de materiais e ferramentas.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.



Imagem 102: Cômodo 02 utilizado como despejo de materiais e ferramentas.



Imagem 103: Cômodo 02 utilizado como despejo de materiais e ferramentas.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.







Imagem 104: Jardim com vista para a piscina em estado de abandono.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.







Imagem 105: Piscina, quintal e vista para as benfeitorias do imóvel.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Com base nas normas "**NBR 14.653-1** – Avaliação de Bens (Parte 01): Procedimentos Gerais" e "**NBR 14.653-2** – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos", ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), **Item 8.2**, tem-se os seguintes Métodos de Avaliações:

> ***8.1 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos:***
>
> ***8.1.1 Método comparativo direto de dados de mercado:*** *Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*
>
> ***8.1.2 Método involutivo:*** *Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.*
>
> ***8.1.3 Método evolutivo:*** *Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.*

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

8.1.4 Método da capitalização da renda: *Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.*

8.2 Métodos para identificar o custo de um bem:

8.2.1 Método comparativo direto de custo: *Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

8.2.2 Método da quantificação de custo: *Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.*

A escolha da metodologia depende, principalmente:

a) **Da natureza do bem avaliando**

b) **Da finalidade da avalição**

c) **Do prazo para a execução dos trabalhos**

d) **Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.**

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

O presente Laudo de Avaliação obedece como diretrizes gerais, às normas técnicas e recomendações da *ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653 partes 1 e 2,* bem como às do *IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, sendo a Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos/2011* e *Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas 2019.*

Em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações dos bens de matrículas **n.º 1.732 (CRI- Ubatuba/SP)** e **n.º 9.191(18º CRI- Capital/SP),** será utilizado o **Método Evolutivo.**

Esta avaliação foi desenvolvida com o uso de **tratamento por fatores,** com os devidos cálculos estatísticos dos resultados homogeneizados.

7. FATORES PONDERATIVOS DO TERRENO

Buscou-se, portanto, analisar os dados de ofertas e transações **na mesma região geoeconômica** em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais foram extraídos média saneada.

Estes elementos foram homogeneizados em relação a situação paradigma através de fatores, que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel. Tais fatores, estão fundamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo).**

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

7.1 DO ANÚNCIO

Para efeito de cálculo em relação ao anúncio, utilizou-se o **fator oferta (fonte).**

A) FATOR OFERTA (ELASTICIDADE): É a superestimava do mercado imobiliário através de transações e valores de corretagem, sendo assim, é descontado 10% (dez por cento) de seu valor observado.

7.2 DO TERRENO

Para efeito de cálculo do terreno utilizou-se fatores de **consistência do solo, topografia, frente e profundidade.**

B) FATOR CONSISTÊNCIA DO SOLO: Diz respeito à capacidade do solo em relação ao seu teor de drenagem e umidade. A existência de água aflorante no solo, devida 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:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 22.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

C) FATOR TOPOGRAFIA: O relevo topográfico sendo em aclive ou declive pode acarretar valorização ou desvalorização do imóvel avaliando, em função da dificuldade de se acessar, construir ou produzir. Portanto, através da tabela referente a **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE**, pg. 22, tem-se as seguintes variáveis:

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 1.00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 22.

D) FATOR FRENTE (TESTADA): Relação e proporção da frente do terreno com o seu ideal, mediante ao grupo de classificação (Tabela I e II).

Condição Básica: $Cf = (f_r / F^p)f$, dentro dos limites: $Fr / 2 < Fp < 2Fr$

E) FATOR PROFUNDIDADE: Relação e proporção da profundidade do terreno com o seu ideal, mediante ao grupo de classificação (Tabela I e II).

Condição Básica: $0{,}5\ f_r \leq f \leq 2\ f_r$

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

Tabela 01 – Grupos e Classificações do Imóvel Avaliando

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 19.

Tabela 02 – Grupos e Classificações do Imóvel Avaliando

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a			
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas Industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 20.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

8. FATORES PONDERATIVOS DA CONSTRUÇÃO

A) FATOR IDADE DA BENFEITORIA: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsoletismo indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada.

B) FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DAS BENFEITORIAS: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem de seus padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.

Coeficientes para as tipologias:

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%

Tabela 05 do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, Pg. 37.**

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

Coeficiente de Ross-Heidecke (Obsoletismo)

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

Tabela 02 do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, Pg. 17.**

a) Nova

b) Entre nova e regular

c) Regular

d) Entre regular e necessitando de reparos simples

e) Necessitando de reparos simples

f) Necessitando de reparos de simples a importantes

g) Necessitando de reparos importantes

h) Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

9. METODOLOGIA DE CÁLCULO

9.1 DOS IMÓVEIS PARADIGMAS

Abaixo, temos a descrição dos imóveis paradigmas utilizados nas avaliações, conforme sua respectiva zona residencial.

9.2 IMÓVEL PARADIGMA (2ª Zona Residencial)

C_T: Topografia = 1,00

C_S: Consistência do solo = 1,00

Fr: Frente de referência = 10,00m

Pmi: Profundidade mínima = 25,00m

Pma: Profundidade máxima = 40,00m

"f": Expoente do fator frente = 0,20

"p": Expoente do fator profundidade = 0,50

9.3 IMÓVEL PARADIGMA (3ª Zona Residencial)

C_T: Topografia = 1,00

C_S: Consistência do solo = 1,00

Fr: Frente de referência = 15,00m

Pmi: Profundidade mínima = 30,00m

Pma: Profundidade máxima = 60,00m

"f": Expoente do fator frente = 0,15

"p": Expoente do fator profundidade = 0,50

9.4 DO CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será calculado conforme **pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogeneizado** referente ao seu imóvel e sua zona geoeconômica. Desta

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

forma, aplica-se as fórmulas específicas, considerando todos os fatores inerentes, neste caso, à formação do valor do terreno:

Vt = Vu / {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]} x At

Onde:
Vt = Valor do Terreno
At = Área do Terreno
Vu = Valor unitário obtido
F1, F2, F3,.. Fn= Fatores ou Coeficientes Utilizados

9.5 DO CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

O valor das construções será calculado em estrita observância à norma do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, conforme fórmula abaixo:

Vc = Ac x CUB x K x Foc

Onde:
Vc = Valor da construção do (a ser obtido)
Ac = Área construída
CUB = Custo Unitário Básico / SINDUSCON/SP
K = Coeficiente de Estudo (R8N)
Foc = Fator de obsolescência

Cálculo do Fator Obsolescência:
Foc = R + k (1-R)

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

Onde:

Foc = Fator Obsolescência

R = Valor Residual

k = Resultado da Tabela Ross-Heideck, mediante duas entradas (I/Estado de Conservação).

10. IMÓVEL MATRÍCULA N.º 1.732

10.1 PARADIGMA

Topografia: Terreno Plano = Fator 1,00

Consistência do solo: Terreno seco = Fator 1,00

Fator Testada: 10,00m = Fator 1,00

Fator profundidade: 30,00m = Fator 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DO AVALIANDO:

Do Terreno:	**F_C: 1,00** $P_{ara.}$: 1,00 $A_{val.}$: 1,00 (0%)	**F_{TOP}: 1,00** $P_{ara.}$: 1,00 $A_{val.}$: 1,00 → (0%)	**F_F: 1,00** $F_F = (10/10)^{0,20}$	**F_P: 1,00** $F_P = \geq 25 / \leq 40$

Realizando as devidas substituições, temos:

Vt = R$ 2.569,03/m² **(Doc. 01)** x 300,00m² x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00

Vt = R$ 770.710,46 (valor total do terreno do imóvel em tela).

10.2 VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

O imóvel é composto por uma edificação térrea com área construída de **122,00m²** conforme Certidão de Valor Venal, com alvenaria de

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

tijolos aparentes, telhado cerâmico apoiado sobre madeiramento, portas em madeira, esquadrias em madeira, piso cerâmico, necessitando de reparos importantes em pontos de umidades nas paredes da varanda e muro laterais, bem como tratamento das madeiras do sistema de coberturas, nas grades da fachada e nas portas de madeiras. Desta forma, as benfeitorias são classificadas como padrão simples, em estrita observância à norma do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas. Portanto, temos os seguintes cálculos:

BENFEITORIAS:

Vc = Ac x CUB x K x Foc (45 anos → 64% / "g")

Vc = 122,00m² x R$ 2.001,00 x 1,497 x 0,3802

Vc = R$ 138.929,71 (valor total das benfeitorias do imóvel em tela).

O valor total do imóvel será obtido através da soma dos valores do terreno e das benfeitorias, multiplicando-se pelo fator comercialização (1,00).

VI = (R$ 770.710,46 + R$ 138.929,71) x 1,00

V_I = R$ 909.640,18 (valor total do imóvel: Matrícula N.º 1.732).

11. IMÓVEL MATRÍCULA N.º 9.191

11.1 PARADIGMA

Topografia: Declive de 10% a 20% = Fator 1,25

Consistência do solo: Terreno seco = Fator 1,00

Fator Testada: 40,00m = Fator 0,863

Fator profundidade: 47,8m = Fator 1,00

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

HOMOGENEIZAÇÃO DO AVALIANDO:

Do Terreno:	**F_C: 1,00** $P_{ara.}$: 1,00 $A_{val.}$:1,00 (0%)	**F_{TOP}: 1,25** $P_{ara.}$: 1,00 $A_{val.}$: 0,80 → (20%)	**F_F: 0,863** $F_F = (15/40)^{0,15}$	**F_P: 1,00** $F_P = \geq 30 / \leq 60$

Realizando as devidas substituições, temos:

Vt = R$ 3.392,31/m² x **(Doc. 02)** x 1.194,24m² x 1,00 x 1,25 x 0,863 x 1,00

Vt = R$ 4.371.206,06 (valor total do terreno do imóvel em tela).

11.2 VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

O imóvel é constituído de uma edificação com 03 subsolos além do pavimento térreo, dispondo de 04 suítes, sendo a principal com *closet* e ofurô, e outros 02 quartos, churrasqueira, 06 banheiros, 02 cozinhas, adega, sauna completa com duchas e banheiros, academia completa com vestiário, salas de estar, jantar e TV, piscina, garagem com vaga para 06 carros, outros cômodos utilizados como dependências, pontos de instalações elétricas e hidráulicas completas por ambientes, paredes com reboco, pintura, laje polida, esquadrias de vidro e madeira, portas internas de madeira, piso em mármore e outros locais com cerâmica. O imóvel necessita de reparos importantes em pontos de degradação do reboco, diversos locais com infiltrações, repintura, deterioração de pisos e assoalhos, restauração das instalações elétricas e hidráulicas e no jardim, dado o estado de abandono por completo do imóvel. Desta forma, as benfeitorias são denominadas como Padrão Fino em estrita observância à norma do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas. Portanto, temos os seguintes cálculos:

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

BENFEITORIAS:

Vc = Ac x CUB x K x Foc (50 anos → 84% / "g")

Vc = 568,00m² x R$ 2.001,00 x 3,331 x 0,2862

Vc = R$ 1.083.375,44 (valor total das benfeitorias do imóvel em tela).

O valor total do imóvel será obtido através da soma dos valores do terreno e das benfeitorias, multiplicando-se pelo fator comercialização.

VI = (R$ 4.371.206,06 + R$ 1.083.375,44) x 1,00

V_I = R$ 5.454.581,49 (valor total do imóvel: Matrícula N.º 9.191).

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

12. GRAU DE PRECISÃO DAS AVALIAÇÕES

Matrícula N.º 1.732

GRAU DE PRECISÃO	
Média (R$/m²)	**R$ 2.569,03**
Desvio Padrão	273,48
Coeficiente de Variação	10,65%
Limite Superior (30%)	R$ 3.339,75
Limite Inferior (30%)	R$ 1.798,32
Contagem	8,00
n-1	7,00
tc	1,41
Amplitude Relativa	**11,39%**
Grau de Precisão	**III**
Atende a Norma	Sim
Amostras Fora da Média	0

Matrícula N.º 9.191

GRAU DE PRECISÃO	
Média (R$/m²)	**R$ 3.392,31**
Desvio Padrão	432,74
Coeficiente de Variação	12,76%
Limite Superior (30%)	R$ 4.410,00
Limite Inferior (30%)	R$ 2.374,61
Contagem	7,00
n-1	6,00
tc	1,44
Amplitude Relativa	**15,00%**
Grau de Precisão	**III**
Atende a Norma	Sim
Amostras Fora da Média	0

Deste modo, a **amplitude relativa** sendo **menor que 30%,** atinge o **Grau III de Precisão da Pesquisa,** para todas as avaliações, conforme tabela abaixo, referente a Norma **NBR 14.653-2** – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos, **Item 9.2.3:**

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

Para cálculo da Amplitude Relativa, utilizou-se a seguinte fórmula:

$$\text{Amplitude Relativa (AR)} = \frac{t_c \times \frac{\delta}{\sqrt{n-1}}}{\mu} \times 2$$

Onde:

tc = Valor tabela "t" *Student*

δ = Desvio Padrão

μ = Média

n = Número de dados efetivamente utilizados da amostra.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

13. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A tabela a seguir, apresenta os itens necessários para o Grau de Fundamentação. Deste modo, o Laudo Pericial **possuindo 09 (nove) pontos** para todas as avaliações, atinge o **Grau II de Fundamentação da Pesquisa,** conforme a norma **NBR 14.653-2/2011** – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos, **Item 9.5, Pg. 29:**

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
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]

[a] No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Norma Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT 14.653-02 (NBR/2011): Avaliação de Bens – Parte 02: Imóveis Urbanos. Tabela 3. Pg. 25.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Norma Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT 14.653-02 (NBR/2011): Avaliação de Bens – Parte 02: Imóveis Urbanos. Tabela 4. Pg. 26.

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

14. ENCERRAMENTO

Dado por terminado este laudo de avaliação, onde o mesmo consta com 85 (oitenta e cinco) páginas, além de 02 (dois) anexos, de apenas um lado, sendo esta última, datada e assinada.

Doc. 01 – Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogeneizado **(Matrícula N.º 1.732).**

Doc. 02 – Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogeneizado **(Matrícula N.º 9.191).**

Nestes termos,
P. Deferimento.
Sumaré, 11 de Outubro de 2.025.

Gabriel de Castro Dottori
CAU A131602-8

Contato: (19) 9.9652.4111 / Email: gabriel.dottori@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código YxLJp0lE.

Doc. 01

Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogeneizado **(Matrícula N.º 1.732).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código ABsYtlAf.

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 01



Cidade:	Ubatuba/SP
Endereço:	Bairro Itaguá
Fonte:	*Web Site:* www.gobboimoveis.com.br (Cod.: CA0128)
Data:	10 de outubro de 2.025
Informante:	Gobbo Imóveis
Telefone:	(12) 3832-2537 / (12) 3832-6800

Características (m²):	Terreno (m²):	300,00		
	Construção (m²):	150,00	Idade:	50 Anos
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	30,00

Valor Anunciado: R$ 970.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	**Fonte: 0,90 → (10%)**	**R$ 873.000,00**

Simples Médio	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade		
1,497	R$ 2.001,00	g	0,3444	R$	213.662,81

VU / PESQUIS.	R$2.197,79

4 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	∑Fatores - Nº Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,0000

Vu (inicial) = Vo x 0,90

Vuh = Vu / {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]} x At

VUH / FINAL
R$ 2.197,79 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 as 00:27 , sob o numero WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código ABsYtlAf.

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 02



Cidade:	Ubatuba/SP
Endereço:	Rua Joaquim Nabuco, 238 - Bairro Itaguá
Fonte:	*Web Site:* https://obni.com.br (Cod.: VC386)
Data:	10 de outubro de 2.025
Informante:	Oldani & Brunner Negócios Imobiliários
Telefone:	(12) 99717-9449 / (12) 99164-8748

Características (m²):	Terreno (m²):	300,00		
	Construção (m²):	190,00	Idade:	50 Anos
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	30,00

Valor Anunciado: R$ 1.390.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	**Fonte: 0,90 → (10%)**	**R$ 1.251.000,00**

Médio Mínimo	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	
1,903	R$ 2.001,00	f	0,4035	R$ 378.258,20

VU / PESQUIS.	R$2.909,14

4 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	∑Fatores - N + Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,0000

Vu (inicial) = Vo x 0,90

Vuh = Vu / {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]} x At

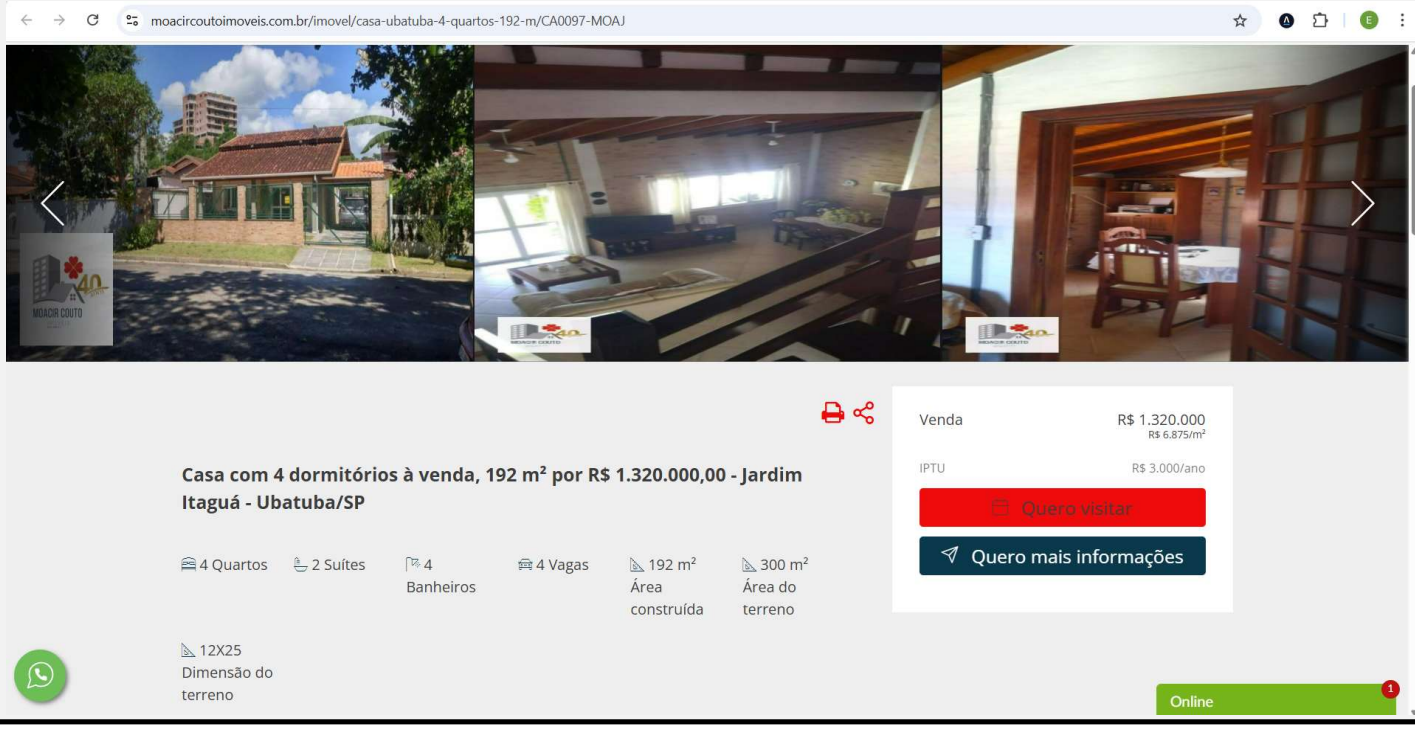
VUH / FINAL

R$ 2.909,14 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSME25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código ABsYtlAf.

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 03



Cidade:	Ubatuba/SP
Endereço:	Bairro Itaguá
Fonte:	*Web Site:* www.moacircoutoimoveis.com.br (Cod.: CA0097)
Data:	10 de outubro de 2.025
Informante:	Moacir Couto Imóveis
Telefone:	(12) 3833-5151 / (12) 3832-4836

Características (m²):	Terreno (m²):	300,00		
	Construção (m²):	192,00	Idade:	50 Anos
	Frente(m):	12,00	Profundidade (m):	25,00

Valor Anunciado: R$ 1.320.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	**Fonte: 0,90 → (10%)**	**R$ 1.188.000,00**

Médio Mínimo	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	
1,903	R$ 2.001,00	f	0,4035	R$ 382.239,86

VU / PESQUIS.	R$2.685,87

4 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	∑Fatores - N + Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	0,964	1,000	Não se Aplica	0,9642

Vu (inicial) = Vo x 0,90

Vuh = Vu / {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]} x At

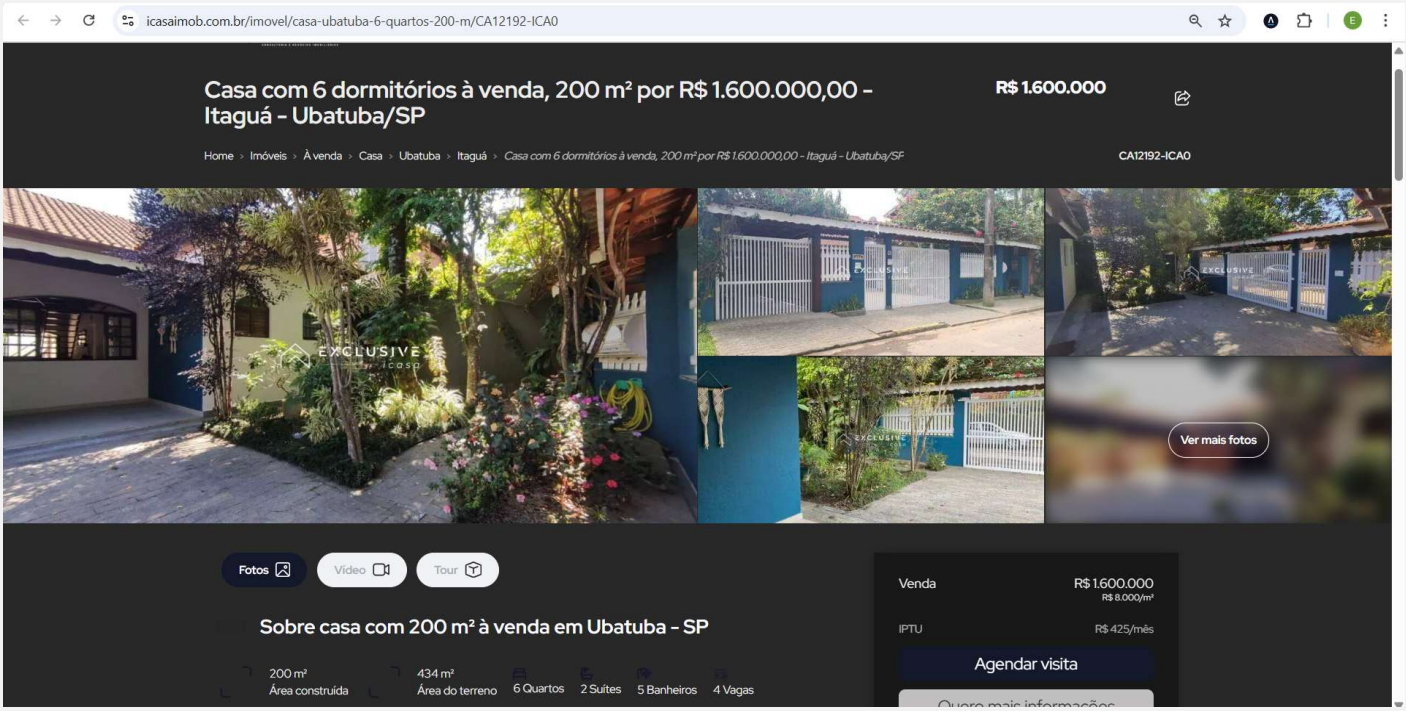
VUH / FINAL

R$ 2.589,69 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSME25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código ABsYtlAf.

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 04



Cidade:	Ubatuba/SP
Endereço:	Rua Antônio Atanazio, 256 - Bairro Itaguá
Fonte:	*Web Site:* www.icasaimob.com.br (Cod.: CA12192)
Data:	10 de outubro de 2.025
Informante:	Icasa Negócios Imobiliários
Telefone:	(12) 3652-1602

Características (m²):	Terreno (m²):	434,00		
	Construção (m²):	200,00	Idade:	45 Anos
	Frente(m):	14,00	Profundidade (m):	31,00

Valor Anunciado: R$ 1.600.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	**Fonte: 0,90 → (10%)**	**R$ 1.440.000,00**

Simples Médio	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade		
1,497	R$ 2.001,00	f	0,4539	R$	337.374,44

VU / PESQUIS.	R$2.540,61

4 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	∑Fatores - N + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	0,935	1,000	Não se Aplica	0,9349

Vu (inicial) = Vo x 0,90

Vuh = Vu / {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]} x At

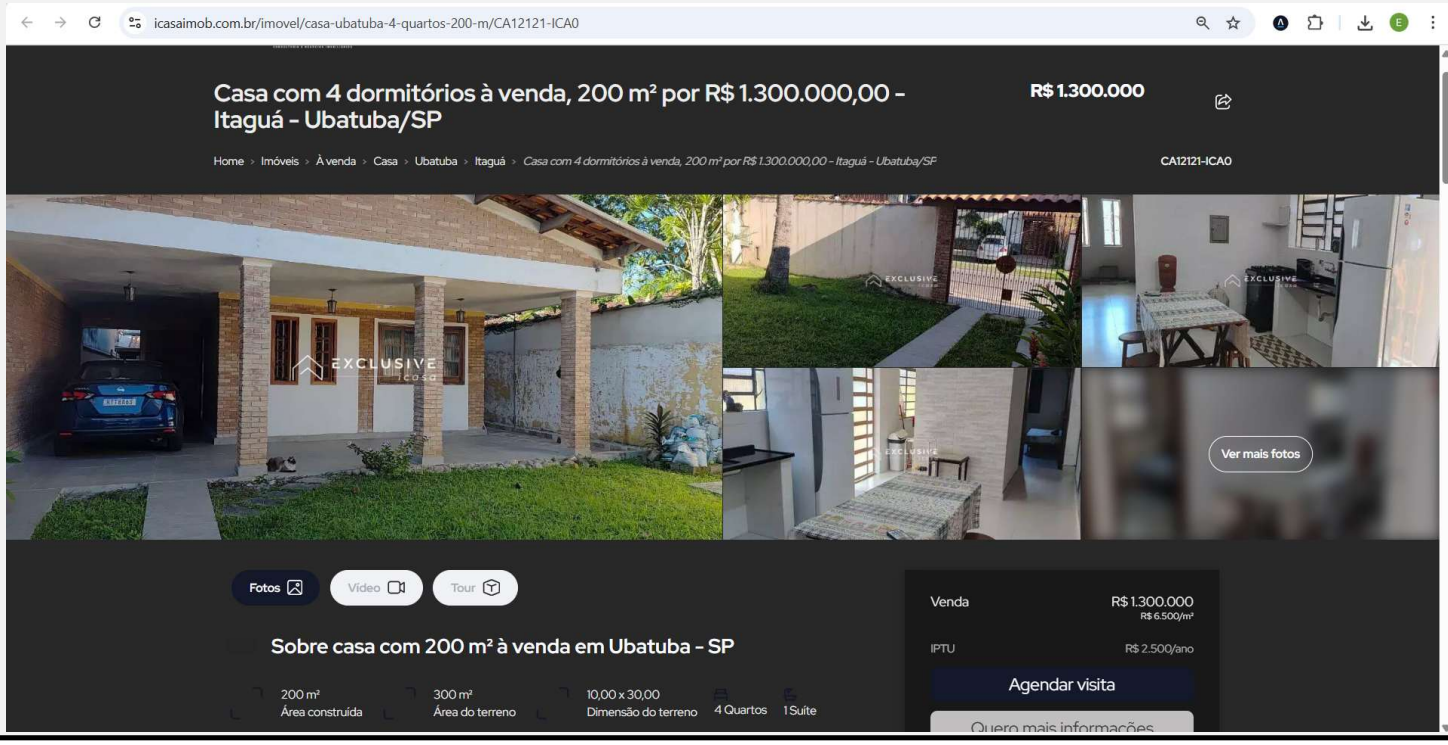
VUH / FINAL

R$ 2.375,27 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSME25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código ABsYtlAf.

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 05



Cidade:	Ubatuba/SP
Endereço:	Rua Martins Fontes, 259 - Bairro Itaguá
Fonte:	*Web Site:* www.icasaimob.com.br (Cod.: CA12121)
Data:	10 de outubro de 2.025
Informante:	Icasa Negócios Imobiliários
Telefone:	(12) 3652-1602

Características (m²):	Terreno (m²):	300,00		
	Construção (m²):	200,00	Idade:	50 Anos
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	30,00

Valor Anunciado: R$ 1.300.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	**Fonte: 0,90 → (10%)**	**R$ 1.170.000,00**

Simples Médio	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade		
1,497	R$ 2.001,00	g	0,3444	R$	284.883,75

VU / PESQUIS.	R$2.950,39

4 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	∑Fatores - N Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,0000

Vu (inicial) = Vo x 0,90

Vuh = Vu / {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]} x At

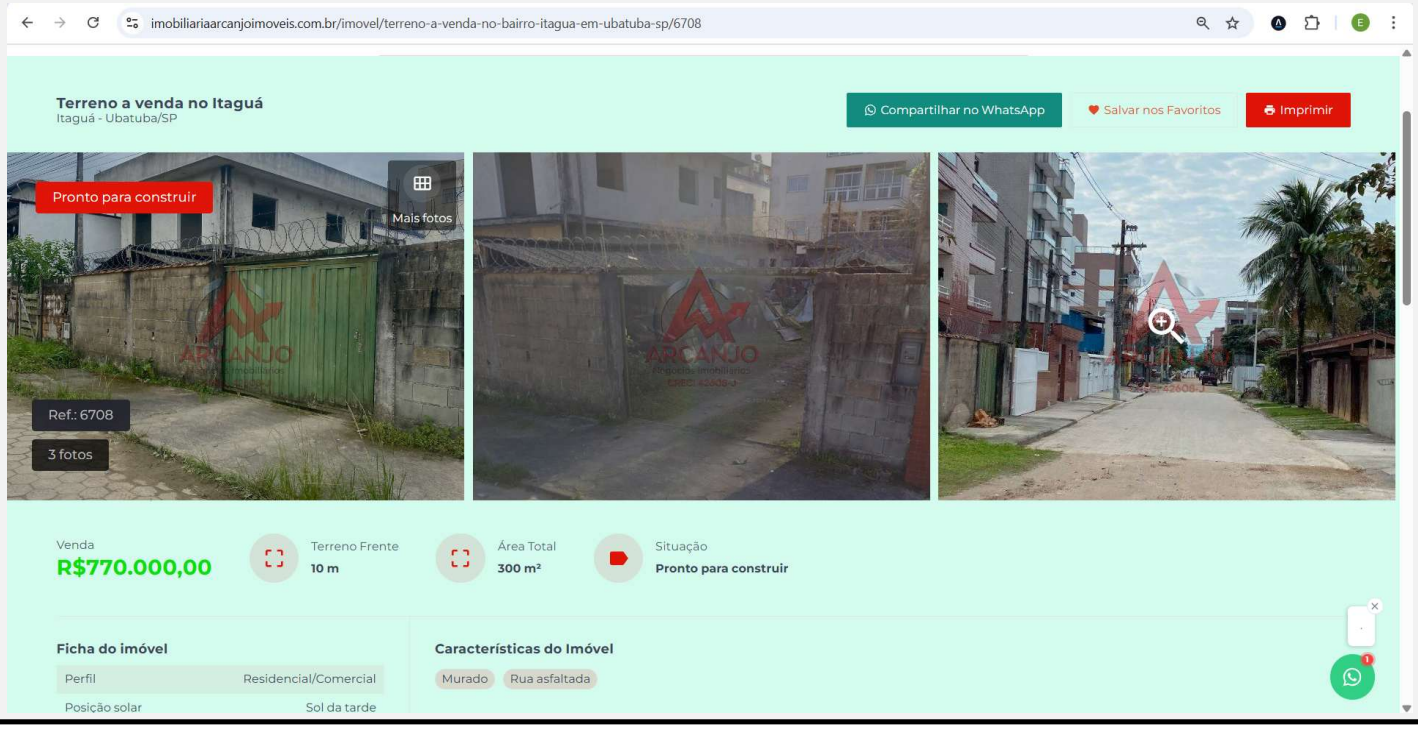
VUH / FINAL

R$ 2.950,39 /m²

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código ABsYtlAf.

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 06



Cidade:	Ubatuba/SP
Endereço:	Bairro Itaguá
Fonte:	*Web Site:* https://imobiliariaarcanjoimoveis.com.br (Cod.: 6708)
Data:	10 de outubro de 2.025
Informante:	Imobiliária Arcanjo Imóveis
Telefone:	(12) 99680-0448 / (11) 93396-4957 / (12) 2103-8568

Características (m²):	Terreno (m²):	300,00		
	Construção (m²):	0,00	Idade:	-
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	30,00

Valor Anunciado: R$ 770.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	**Fonte: 0,90 → (10%)**	**R$ 693.000,00**

Não se Aplica	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	
-	Não se Aplica	Não se Aplica	Não se Aplica	Não se Aplica

VU / PESQUIS.	R$2.310,00

4 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	∑Fatores - N + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,0000

Vu (inicial) = Vo x 0,90

Vuh = Vu / {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]} x At

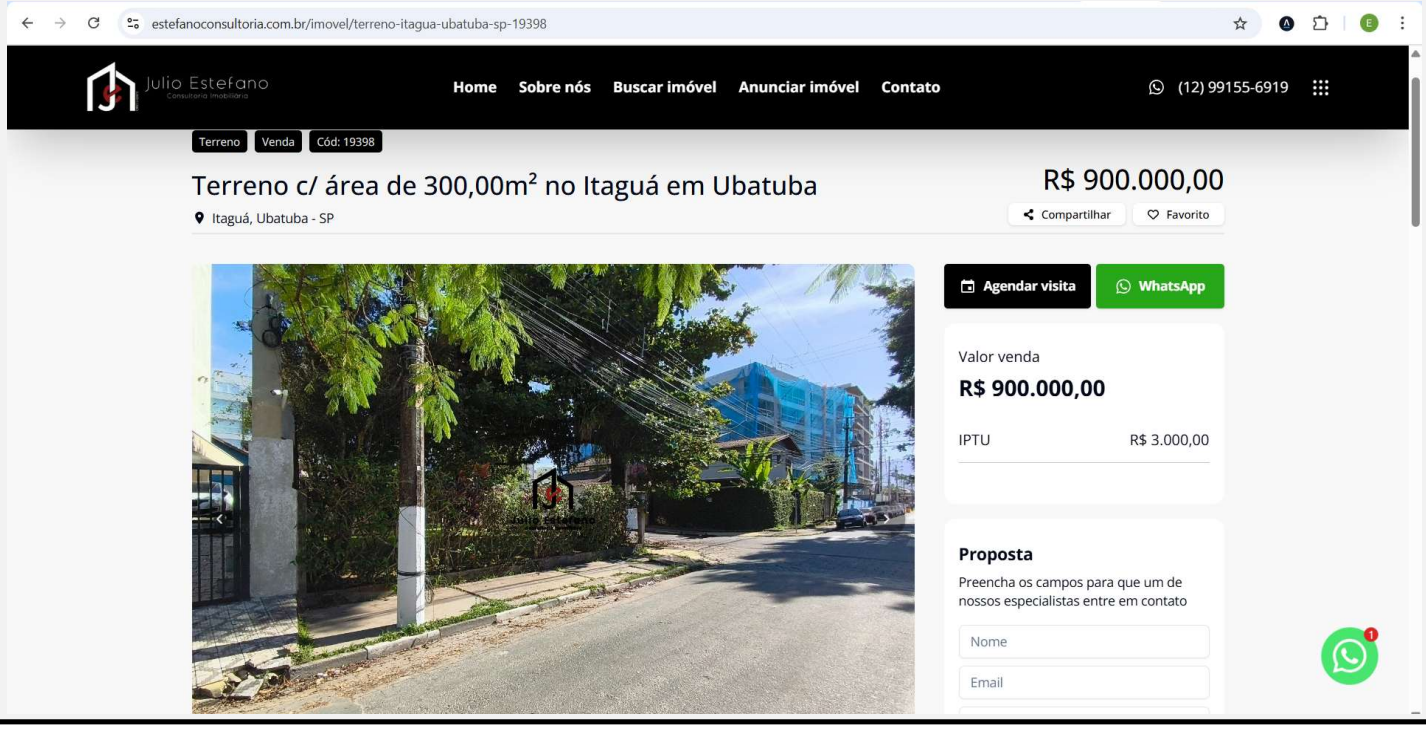
VUH / FINAL

R$ 2.310,00 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSME25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código ABsYtlAf.

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 07



Cidade:	Ubatuba/SP
Endereço:	Esquina da Avenida Castro Alves com Rua Conçalves Dias - Bairro Itaguá
Fonte:	*Web Site:* https://estefanoconsultoria.com.br (Cod.: 19398)
Data:	10 de outubro de 2.025
Informante:	Júlio Stefano Consultoria Imobiliária
Telefone:	(12) 99155-6919

Características (m²):	Terreno (m²):	300,00		
	Construção (m²):	0,00	Idade:	-
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	30,00

Valor Anunciado: R$ 900.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	**Fonte: 0,90 → (10%)**	**R$ 810.000,00**

Não se Aplica	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	
-	Não se Aplica	Não se Aplica	Não se Aplica	Não se Aplica

VU / PESQUIS.	R$2.700,00

4 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	∑Fatores - N + Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,0000

Vu (inicial) = Vo x 0,90

Vuh = Vu / {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]} x At

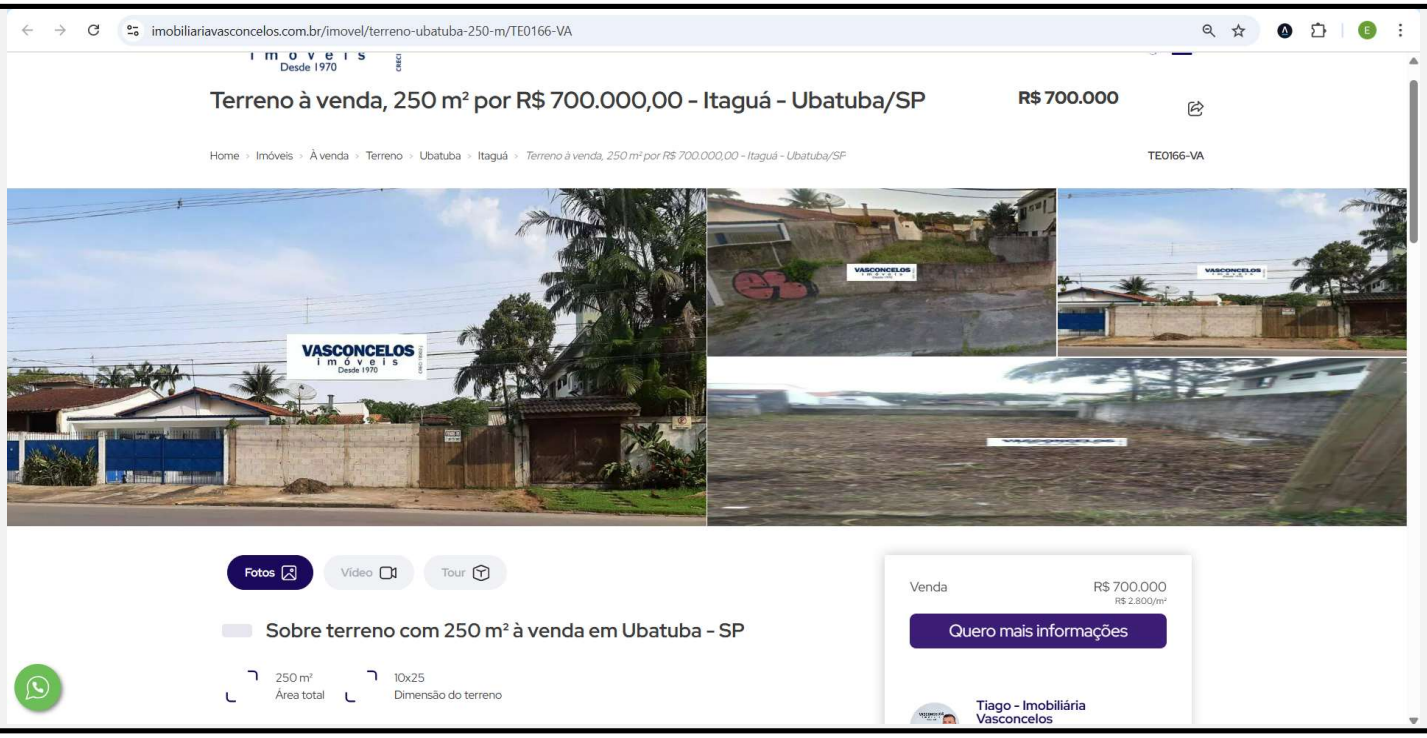
VUH / FINAL

R$ 2.700,00 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSME25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código ABsYtlAf.

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 08



Cidade:	Ubatuba/SP
Endereço:	Av. Carlos Drummond de Andrade, lado direito do n.º 385 - Bairro Itaguá
Fonte:	*Web Site:* www.imobiliariavasconcelos.com.br (Cod.: TE0166)
Data:	10 de outubro de 2.025
Informante:	Imobiliária Vasconcelos
Telefone:	(12) 3904-3939 / (12) 96666-8157

Características (m²):	Terreno (m²):	250,00		
	Construção (m²):	0,00	Idade:	-
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	25,00

Valor Anunciado: R$ 700.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	**Fonte: 0,90 → (10%)**	**R$ 630.000,00**

Não se Aplica	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	
-	Não se Aplica	Não se Aplica	Não se Aplica	Não se Aplica

VU / PESQUIS.	R$2.520,00

4 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	∑Fatores - N + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,0000

Vu (inicial) = Vo x 0,90

Vuh = Vu / {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]} x At

VUH / FINAL

R$ 2.520,00 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSME25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código ABsYtlAf.

MÉDIA DE VALOR UNITÁRIO

Para cálculo estatístico referente à **Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogeneizado,** utilizou-se a seguinte fórmula da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \ldots + (Fn-1)]\}$$

Onde:

Vu = Valor Unitário

Vo = Valor de Oferta

F1, F2, F3,..Fn= Fatores ou Coeficientes Utilizados

Deste modo, foi feito a Média Aritmética Saneada dos valores obtidos. Vejamos:

Elementos	Vu (R$/m²)	Elementos	Vu (R$/m²)
1	R$ 2.197,79/m²	5	R$ 2.950,39/m²
2	R$ 2.909,14/m²	6	R$ 2.310,00/m²
3	R$ 2.589,69/m²	7	R$ 2.700,00/m²
4	R$ 2.375,27/m²	8	R$ 2.520,00/m²

Média Aritmética: R$ 20.552,28 / 08 = **R$ 2.569,03/m²**

Limite Superior (+ 30%) = R$ 3.3395,75/m²

Limite Inferior (- 30%) = R$ 1.798,32/m²

Visto que todos os elementos estão dentro do intervalo de variação admissível, temos, portanto, a Média do Valor Unitário de: **R$ 2.569,03/m².**

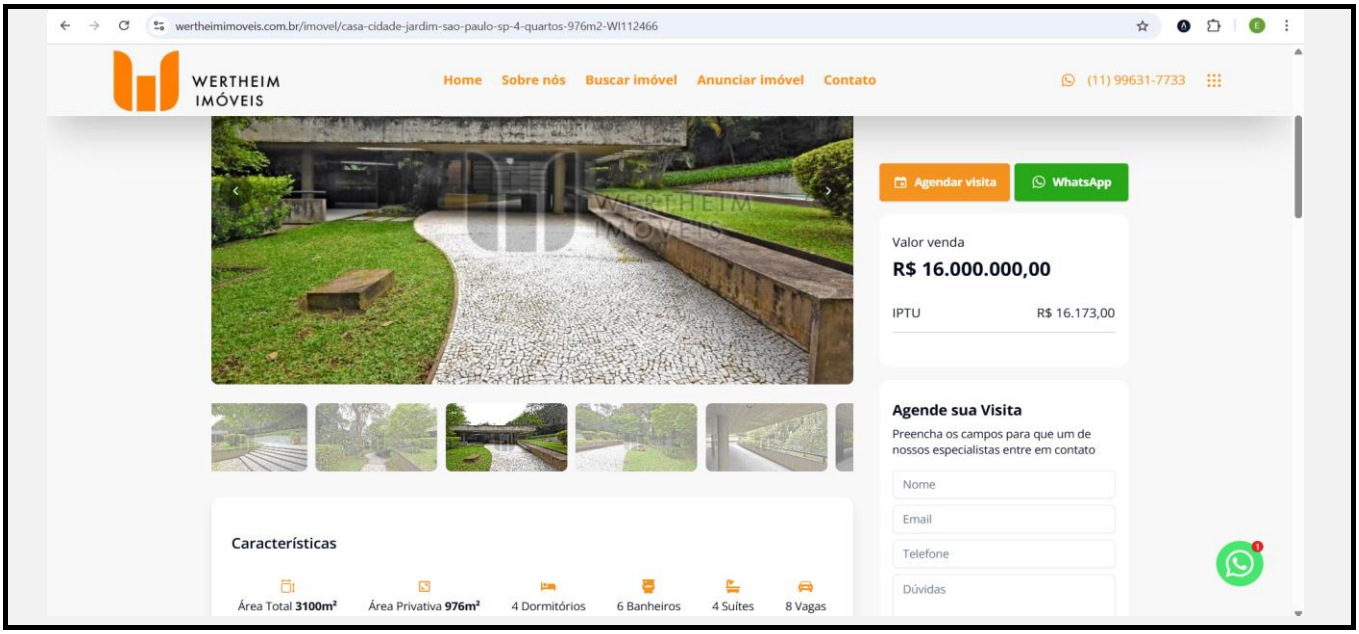
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código ABsYtlAf.

Doc. 02

Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogeneizado **(Matrícula N.º 9.191).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código j6nu9WKT.

3ª Residencial Horizontal Popular
ELEMENTO COMPARATIVO - 01



Cidade:	São Paulo / SP		
Endereço:	Avenida das Magnólias, 1061 - Cidade Jardim		
Índice Fiscal:	Setor: 084	Quadra: 061	Cod. Logradouro: 12.515-6 AV
Valor do Índice Fiscal:	R$ 2.668,00/m²	Ross-Heidecke: F	
Fonte:	https://wertheimimoveis.com.br (Cod.: WI112466)		
Data:	10 de outubro de 2.025		
Informante:	Wertheim Imóveis		
Telefone:	(11) 99631-7733		

Características:	Terreno (m²):	3100,00		
	Construção (m²):	972,00		
	Frente(m) Estimada:	65,00	Profundidade (m):	40,00

Valor Anunciado: R$ 16.000.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO		
Do Anúncio:	**Fonte: 0,90 → (10%)**	**R$ 14.400.000,00**

Fino Mínimo	CUB	Coef. Idade		
3,331	R$ 2.001,00	0,1518	R$	2.082.513,88

VU / PESQUISA	R$3.973,38

5 - FATORES					
FATOR TOP.	**FATOR CONSISTÊNCIA**	**FATOR FRENTE**	**FATOR PROFUNDIDADE**	**FATOR ÁREA**	**FATOR LOCAL.**
Declive de 5% a 10%	Terreno Seco				
1,110	1,000	0,803	1,000	Não se Aplica	1,0086

∑Fatores - Nº Fat + 1
0,921

Vu (inicial) = Vo x 0,90

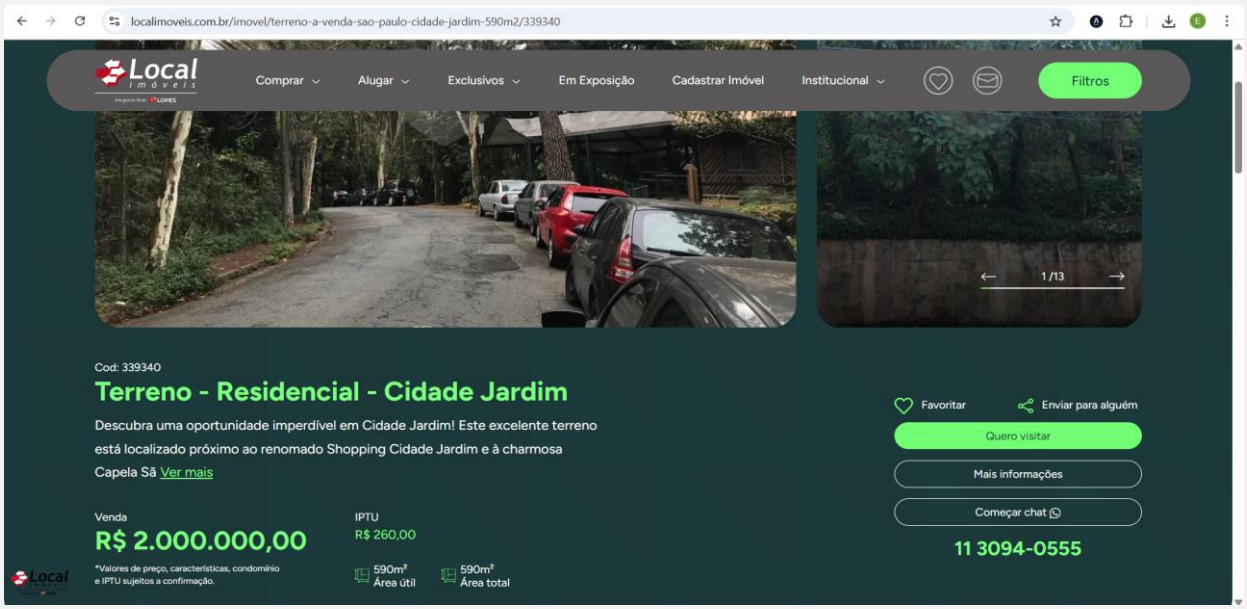
Vuh = Vu / {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]} x At

VUH / FINAL
R$ 3.660,20 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código j6nu9WKT.

3ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 02



Cidade:	São Paulo / SP		
Endereço:	Rua Padre José Griecco, S/N (vizinho direito do n.º 89) - Cidade Jardim		
Índice Fiscal:	Setor: 084	Quadra: 222	Cod. Logradouro: 01.474-5
Valor do Índice Fiscal:	R$ 2.561,00/m²		
Fonte:	https://www.localimoveis.com.br (Cod.: 339340)		
Data:	10 de outubro de 2.025		
Informante:	Local Imóveis Alto de Pinheiros		
Telefone:	(11) 3094-0555		

Características:	Terreno (m²):	590,00		
	Construção (m²):	0,00		
	Frente(m) estimada:	15,05	Profundidade (m):	43,70

Valor Anunciado: R$ 2.000.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	**Fonte: 0,90 → (10%)**	**R$ 1.800.000,00**

Não se Aplica	**CUB**	**Coef. Idade**	Não se Aplica
-	-	-	

VU / PESQUISA	R$3.050,85

5 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	FATOR LOCAL.
Em aclive até 20%	Terreno Seco				
1,110	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,0508

∑Fatores - Nº Fat + 1
1,160

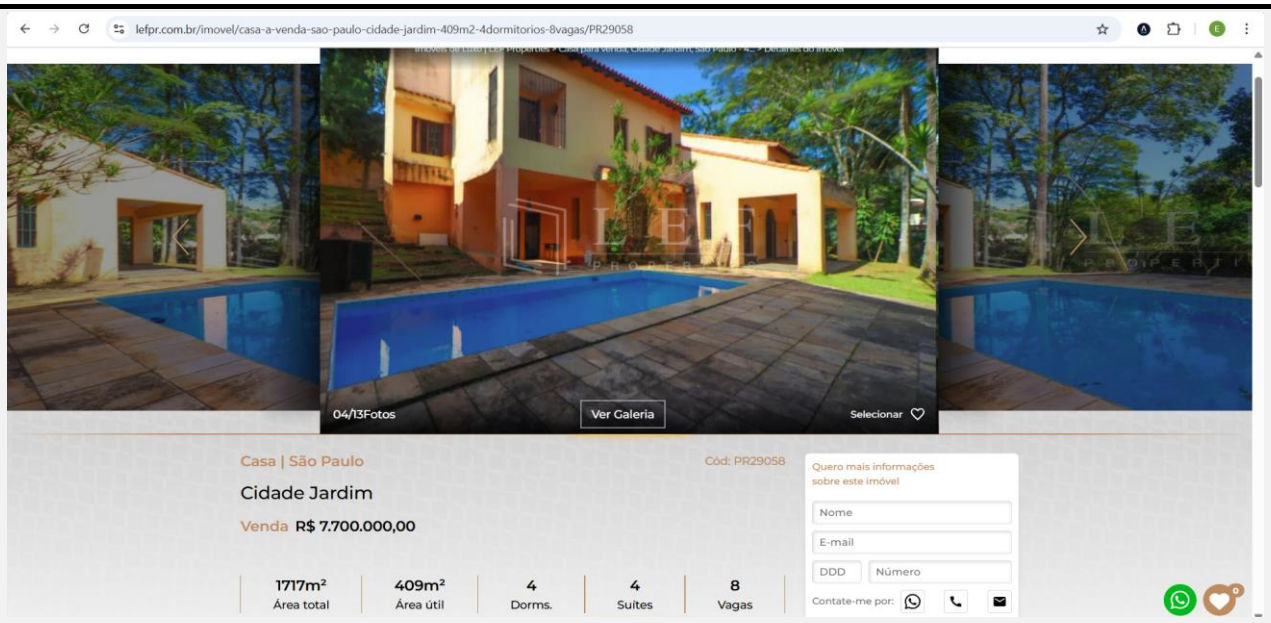
Vu (inicial) = Vo x 0,90

Vuh = Vu / {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]} x At

VUH / FINAL
R$ 3.539,78 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código j6nu9WKT.

3ª Residencial Horizontal Popular
ELEMENTO COMPARATIVO - 03



Cidade:	São Paulo / SP		
Endereço:	Rua das Jabuticabeiras, 890 - Cidade Jardim		
Índice Fiscal:	Setor: 084	Quadra: 069	Cod. Logradouro: 09.731-4 R
Valor do Índice Fiscal:	R$ 2.687,00/m²	Ross-Heidecke: G	
Fonte:	www.lefpr.com.br (Cod.: PR29058)		
Data:	10 de outubro de 2.025		
Informante:	Imobiliária LEF Properties		
Telefone:	(11) 4550-4000		

Características:	Terreno (m²):	1717,00		
	Construção (m²):	409,00		
	Frente(m) estimada:	40,00	Profundidade (m):	48,00

Valor Anunciado: R$ 7.700.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO		
Do Anúncio:	**Fonte: 0,90 → (10%)**	**R$ 6.930.000,00**

Superior Médio	CUB	Coef. Idade	R$ 748.620,32
2,656	R$ 2.001,00	0,1805	

VU / PESQUISA	R$3.600,10

5 - FATORES					
FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	FATOR LOCAL.
Declive de 5% a 10%	Terreno Seco				
1,110	1,000	0,863	1,000	Não se Aplica	1,0015

∑Fatores - Nº Fat + 1
0,975

Vu (inicial) = Vo x 0,90

Vuh = Vu / {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]} x At

VUH / FINAL
R$ 3.508,93 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código j6nu9WKT.

3ª Residencial Horizontal Popular
ELEMENTO COMPARATIVO - 04



Cidade:	São Paulo / SP		
Endereço:	Rua das Zínias, 65 - Cidade Jardim		
Índice Fiscal:	Setor: 084	Quadra: 078	Cod. Logradouro: 20.073-5 R
Valor do Índice Fiscal:	R$ 2.638,00/m²	Ross-Heidecke: E	
Fonte:	https://flowimoveis.imb.br (Cod.: FL20785)		
Data:	10 de outubro de 2.025		
Informante:	Flow Imóveis		
Telefone:	(11) 5071-2679		

Características:	Terreno (m²):	631,00		
	Construção (m²):	490,00		
	Frente(m) estimado:	18,00	Profundidade (m):	35,00

Valor Anunciado: R$ 3.850.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO		
Do Anúncio:	**Fonte: 0,90 → (10%)**	**R$ 3.465.000,00**

Superior Máximo	CUB	Coef. Idade	R$ 1.636.751,25
3,008	R$ 2.001,00	0,4437	

VU / PESQUISA	R$2.897,38

5 - FATORES					
FATOR TOP.	**FATOR CONSISTÊNCIA**	**FATOR FRENTE**	**FATOR PROFUNDIDADE**	**FATOR ÁREA**	**FATOR LOCAL.**
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	0,973	1,000	Não se Aplica	1,0201

∑Fatores - Nº Fat + 1
0,993

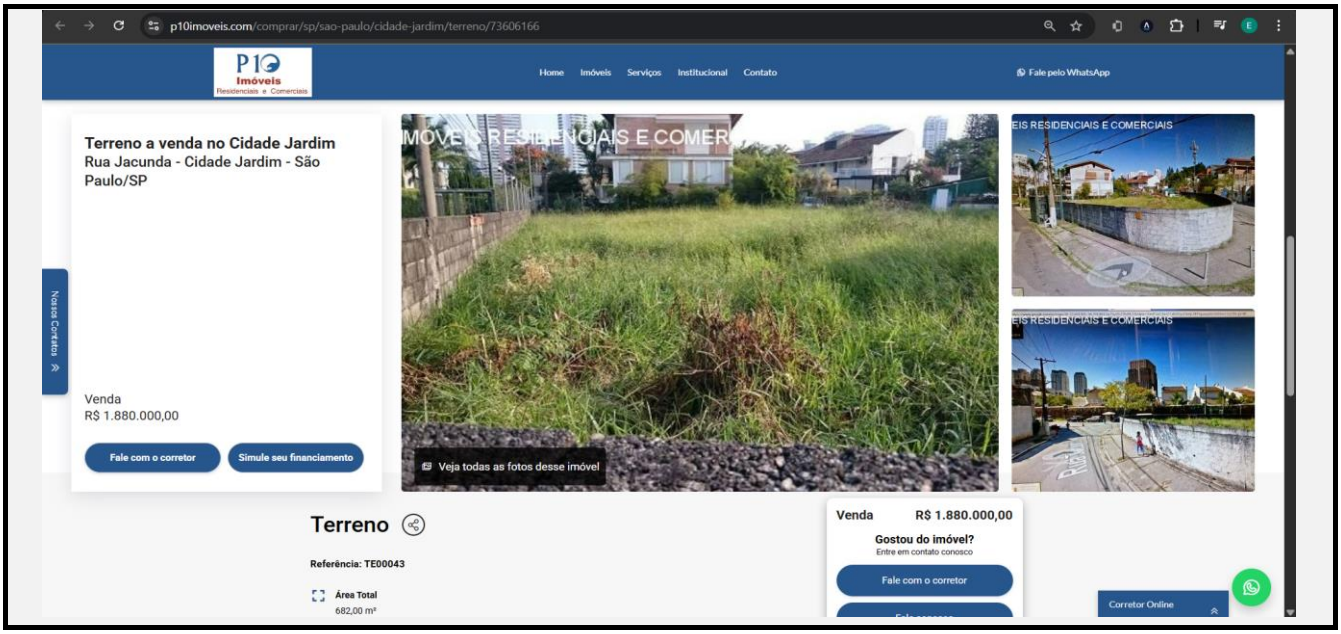
Vu (inicial) = Vo x 0,90

Vuh = Vu / {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]} x At

VUH / FINAL
R$ 2.877,43 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código j6nu9WKT.

3ª Residencial Horizontal Popular
ELEMENTO COMPARATIVO - 05



Cidade:	São Paulo / SP		
Endereço:	Rua Jacundá, vizinho esquerdo do número 126 - Jardim Panorama		
Índice Fiscal:	Setor: 300	Quadra: 033	Cod. Logradouro: 72.872-1 R
Valor do Índice Fiscal:	R$ 1.951,00/m²		
Fonte:	https://p10imoveis.com (Cod.: TE00043)		
Data:	10 de outubro de 2.025		
Informante:	P10 Imóveis		
Telefone:	(11) 94082-7760 / (11) 3772-5072		

Características:	Terreno (m²):	682,00		
	Construção (m²):	0,00		
	Frente(m):	25,00	Profundidade (m):	31,00

Valor Anunciado: R$ 1.880.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO		
Do Anúncio:	**Fonte: 0,90 → (10%)**	**R$ 1.692.000,00**

Fino Mínimo	CUB	Coef. Idade	
-	-	-	Não se Aplica

VU / PESQUISA	R$2.480,94

5 - FATORES					
FATOR TOP.	**FATOR CONSISTÊNCIA**	**FATOR FRENTE**	**FATOR PROFUNDIDADE**	**FATOR ÁREA**	**FATOR LOCAL.**
Declive até 5%	Terreno Seco				
1,050	1,000	0,926	1,000	Não se Aplica	1,3793

∑Fatores - Nº Fat + 1
1,356

Vu (inicial) = Vo x 0,90

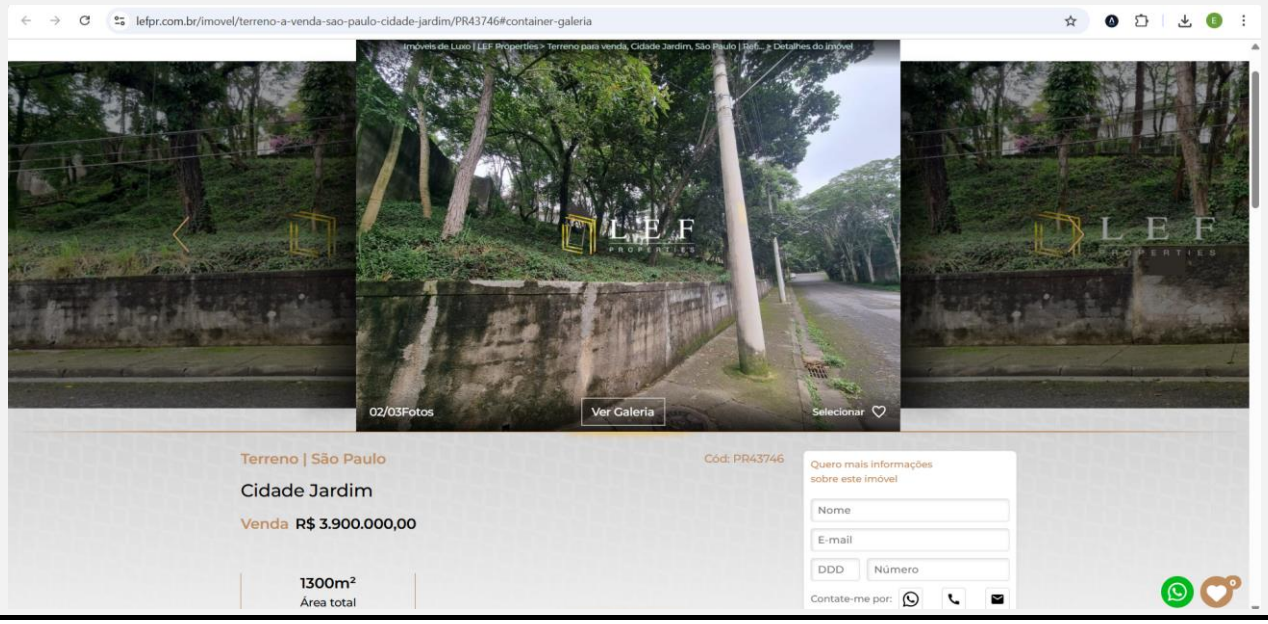
Vuh = Vu / {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]} x At

VUH / FINAL
R$ 3.362,99 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código j6nu9WKT.

3ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 06



Cidade:	São Paulo / SP		
Endereço:	Rua dos Plátanos, S/N (vizinho esquerdo do n.º 200) - Cidade Jardim		
Índice Fiscal:	Setor: 084	Quadra: 070	Cod. Logradouro: 16.419-4
Valor do Índice Fiscal:	R$ 2.705,00/m²		
Fonte:	www.lefpr.com.br (Cod.: PR43746)		
Data:	10 de outubro de 2.025		
Informante:	Imobiliária LEF Properties		
Telefone:	(11) 4550-4000		

Características:	Terreno (m²):	882,00		
	Construção (m²):	0,00		
	Frente(m) estimada:	91,00	Profundidade (m):	37,00

Valor Anunciado: R$ 3.900.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	**Fonte: 0,90 → (10%)**	**R$ 3.510.000,00**

Não se Aplica	CUB	Coef. Idade	Não se Aplica
-	-	-	

VU / PESQUISA	R$3.979,59

5 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	FATOR LOCAL.
Declive de 10% a	Terreno Seco				
1,250	1,000	0,763	1,000	Não se Aplica	0,9948

∑Fatores - Nº Fat + 1
1,008

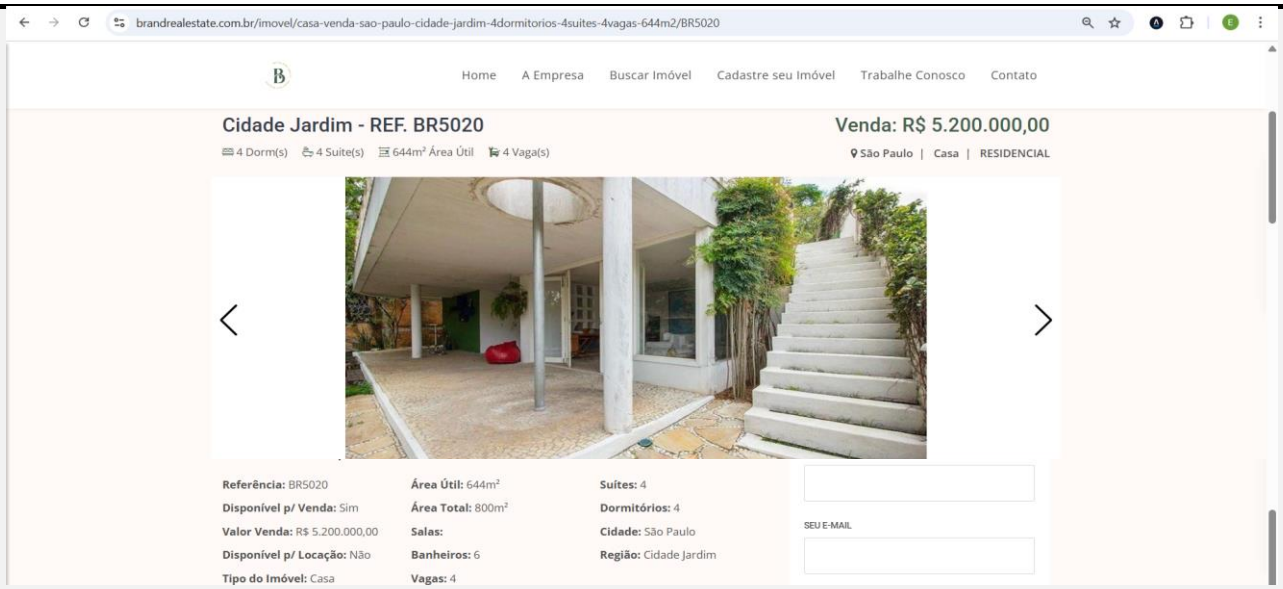
Vu (inicial) = Vo x 0,90

Vuh = Vu / {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]} x At

VUH / FINAL
R$ 4.010,96 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código j6nu9WKT.

3ª Residencial Horizontal Popular
ELEMENTO COMPARATIVO - 07



Cidade:	São Paulo / SP		
Endereço:	Rua Resedá, 311 - Cidade Jardim		
Índice Fiscal:	Setor: 084	Quadra: 067	Cod. Logradouro: 17.004-6 R
Valor do Índice Fiscal:	R$ 2.650,00/m²	Ross-Heidecke: D	
Fonte:	www.brandrealestate.com.br (Cod.: BR5020)		
Data:	10 de outubro de 2.025		
Informante:	Brand Real Estate		
Telefone:	(11) 99236-0081		

Características:	Terreno (m²):	800,00		
	Construção (m²):	644,00		
	Frente(m):	12,00	Profundidade (m):	47,00

Valor Anunciado: R$ 5.200.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO		
Do Anúncio:	**Fonte: 0,90 → (10%)**	**R$ 4.680.000,00**

Superior Máximo	CUB	Coef. Idade	R$ 2.556.458,56
3,008	R$ 2.001,00	0,5744	

VU / PESQUISA	R$2.654,43

5 - FATORES					
FATOR TOP.	**FATOR CONSISTÊNCIA**	**FATOR FRENTE**	**FATOR PROFUNDIDADE**	**FATOR ÁREA**	**FATOR LOCAL.**
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	1,034	1,000	Não se Aplica	1,0155

∑Fatores - Nº Fat + 1
1,050

Vu (inicial) = Vo x 0,90

Vuh = Vu / {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]} x At

VUH / FINAL
R$ 2.785,85 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código j6nu9WKT.

MÉDIA DE VALOR UNITÁRIO

Para cálculo estatístico referente à **Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogeneizado,** utilizou-se a seguinte fórmula da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \ldots + (Fn-1)]\}$$

Onde:

Vu = Valor Unitário

Vo = Valor de Oferta

F1, F2, F3,..Fn= Fatores ou Coeficientes Utilizados

Deste modo, foi feito a Média Aritmética Saneada dos valores obtidos. Vejamos:

Elementos	Vu (R$/m²)	Elementos	Vu (R$/m²)
1	R$ 3.660,20/m²	5	R$ 3.362,99/m²
2	R$ 3.539,78/m²	6	R$ 4.010,96/m²
3	R$ 3.508,93/m²	7	R$ 2.785,85/m²
4	R$ 2.877,43/m²		

Média Aritmética: R$ 23.746,14 / 07 = **R$ 3.392,31/m²**

Limite Superior (+ 30%) = R$ 4.410,00/m²
Limite Inferior (- 30%) = R$ 2.374,61/m²

Visto que todos os elementos estão dentro do intervalo de variação admissível, temos, portanto, a Média do Valor Unitário de: **R$ 3.392,31/m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/10/2025 às 00:27 , sob o número WSMR25701200477
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012121-24.2005.8.26.0604 e código j6nu9WKT.