



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**EXCELENTÍSSIMO(A) SR. (A). DR. (A). JUIZ (A) DE DIREITO DA 6ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS – SP**

AUTOS Nº 1039078-64.2018.8.26.0224

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DUPLICATA**, requerida **MERCADÃO DO FERRO E CHAPA LTDA- ME**, em face de **CONSTRUTORA INVICTUS LTDA**, tendo concluído os estudos técnicos, diligências e vistoria do imóvel objeto da constrição judicial, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Termos em que,
Pede deferimento

Guarulhos, 16 de Janeiro de 2.026.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 506.993.501-0

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP – Nº 2.214

PERITO DO JUÍZO





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

RESUMO

Imóvel localizado na Avenida Salgado Filho, nº 3.898, casa 03- Vila Rio de Janeiro, Guarulhos/SP – CEP 07115-000, Matrícula nº 113.617 no 2º Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos –SP.

VALOR DO IMÓVEL:

VI = R\$ 474.000,00

(quatrocentos e setenta e quatro mil reais)

Válido para novembro de 2025

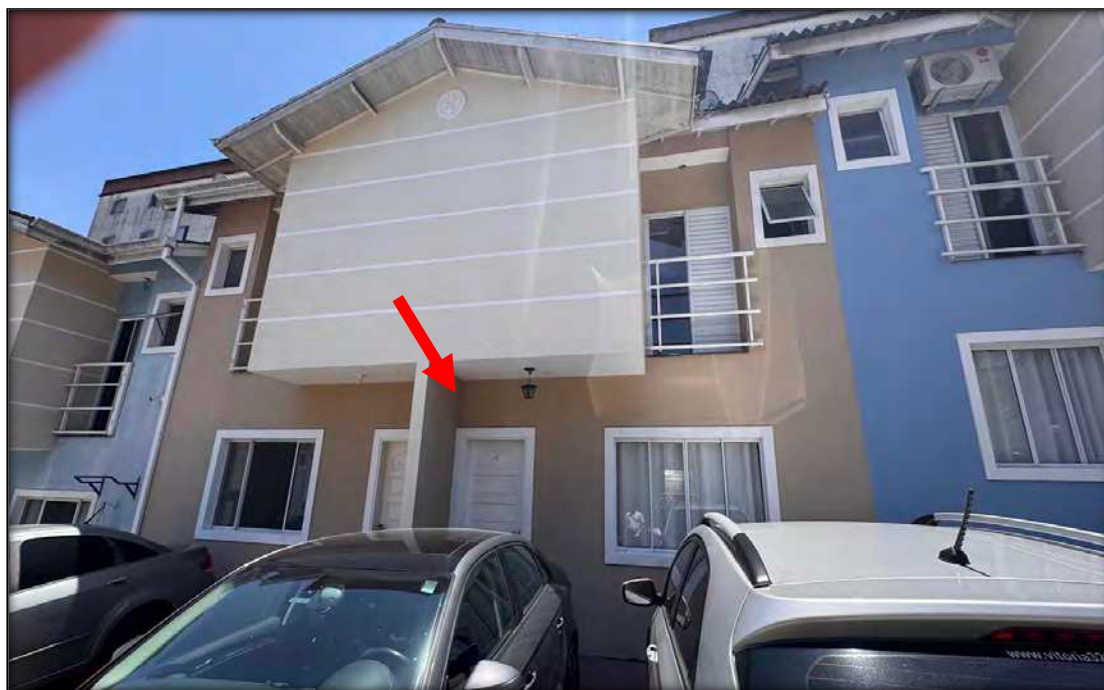


Imagem da fachada do Imóvel da presente ação





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 289

I. - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Em conformidade com a respeitável decisão proferida por este MM. Juízo, que determinou a avaliação do imóvel penhorado nos presentes autos, o presente Laudo Pericial tem por objetivo a determinação do valor de mercado do bem abaixo identificado, para fins de alienação judicial, no âmbito da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Duplicata, que tramita perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, sob o nº 1039078-64.2018.8.26.0224.

A avaliação é realizada nos termos dos artigos 870 e seguintes do Código de Processo Civil, observando-se as diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, bem como as normas técnicas aplicáveis do IBAPE/SP.

Imóvel urbano situado à Avenida Salgado Filho, nº 3.898, Casa 03, Condomínio Residencial Libertá, Bairro Vila Rio de Janeiro, Município de Guarulhos/SP, CEP 07115-000, matriculado sob o nº 113.617 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP

Para a presente avaliação, o Perito Judicial parte do pressuposto de que os elementos constantes da documentação disponibilizada nos autos são autênticos e suficientes, bem como que as informações prestadas por terceiros foram fornecidas de boa-fé, sendo consideradas confiáveis para fins técnicos, ressalvada a análise crítica inerente à atividade pericial.

A presente avaliação tem como data-base a data da vistoria técnica realizada pelo signatário.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 290

1.1 – OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem por objetivo, conforme decisão proferida às fls. 203 dos autos , proceder à avaliação do imóvel penhorado, determinando seu valor de mercado para fins de alienação judicial no âmbito da presente Execução de Título Extrajudicial.

A avaliação destina-se a subsidiar este MM. Juízo na fixação do valor do bem para futura hasta pública, nos termos dos artigos 870 e seguintes do Código de Processo Civil.

Para os fins deste Laudo, adota-se o conceito de valor de mercado conforme estabelecido pela ABNT NBR 14.653 e pelo IBAPE/SP, assim definido:

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado, na data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados, conhecedores do mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas vigentes.”

1.2 – DOCUMENTOS ANALISADOS

Para a elaboração do presente trabalho pericial, foram analisados os documentos constantes dos autos, bem como as informações técnicas pertinentes ao imóvel objeto da perícia, dentre os quais se destacam:

- Matrícula nº 113.617 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP;
- Mapa do loteamento primitivo do Bairro Vila Rio de Janeiro (Prefeitura de Guarulhos/SP);
- Mapa de Zoneamento Urbano do Município de Guarulhos/SP;
- Informações obtidas junto aos órgãos públicos competentes;
- Elementos de mercado coletados para fins comparativos.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 291

1.3 – RESSALVAS

As condições físicas do imóvel e de suas benfeitorias consideradas no presente Laudo Pericial baseiam-se em inspeção visual realizada pelo signatário, restringindo-se aos elementos aparentes e diretamente acessíveis nas áreas efetivamente vistoriadas.

As vistorias foram realizadas mediante exames visuais e tácteis, não sendo empregados instrumentos específicos para ensaios técnicos, tampouco executados procedimentos destrutivos ou invasivos.

As análises desenvolvidas encontram-se estritamente circunscritas ao objeto e ao objetivo definidos por este MM. Juízo, não abrangendo aspectos estranhos à determinação judicial que originou a presente perícia.

Na execução do trabalho pericial, o signatário pressupõe a veracidade das informações constantes dos autos, bem como daquelas obtidas durante a vistoria e junto a terceiros, consideradas prestadas de boa-fé, ressalvada a análise crítica inerente à atividade pericial.

O presente Laudo possui validade técnica vinculada à data-base da vistoria, considerando-se as condições físicas, documentais e mercadológicas verificadas naquele momento, não contemplando eventuais alterações supervenientes.

Foram examinados os documentos constantes dos autos, bem como aqueles obtidos junto a órgãos públicos e entidades competentes, considerados autênticos para fins de fundamentação técnica.

O Perito signatário declara, para os devidos fins, não possuir qualquer vínculo de parentesco, interesse direto ou indireto, ou impedimento que comprometa sua imparcialidade, nos termos do artigo 157 do Código de Processo Civil.

O presente trabalho foi elaborado em conformidade com a ABNT NBR 13.752 – Perícias de Engenharia, com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, bem como com as Normas do IBAPE/SP, observados os princípios da imparcialidade, fundamentação técnica e rigor metodológico.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 292

II – VISTORIA

Em observância ao disposto no artigo 465, §1º, inciso III, do Código de Processo Civil, a diligência pericial foi previamente agendada nos autos.

A vistoria técnica foi realizada no dia 11 de novembro de 2025, às 11h30min, no endereço do imóvel objeto da presente perícia.

Na ocasião, **não compareceram representantes das partes nem assistentes técnicos formalmente indicados nos autos.**

Entretanto, encontrava-se no imóvel uma pessoa que se identificou como morador, a qual franqueou o acesso ao bem para a realização da inspeção técnica.

A vistoria consistiu na verificação das características físicas, padrão construtivo, estado de conservação e demais aspectos relevantes à avaliação, conforme detalhado nos itens subsequentes.

2.1 – LOCALIZAÇÃO

2.1.1 – Características Gerais da Localização

O imóvel objeto da presente perícia localiza-se à Avenida Salgado Filho, nº 3.898, Casa 03, Bairro Vila Rio de Janeiro, Município de Guarulhos/SP – CEP 07115-000.

Trata-se de imóvel inserido em zona urbana consolidada, dotada de infraestrutura básica, com acesso por via pavimentada e servido por rede de água, energia elétrica, esgotamento sanitário, iluminação pública e transporte coletivo.

A reprodução cartográfica obtida por meio da plataforma Google Maps, bem como imagem aérea extraída do Google Earth, ilustram a localização do bem e sua inserção no contexto urbano.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 293

III – CRITÉRIOS E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel objeto da presente perícia foi desenvolvida em estrita observância à ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, especialmente a Parte 2 – Imóveis Urbanos, bem como às diretrizes técnicas do IBAPE/SP.

A metodologia adotada é compatível com a finalidade judicial do trabalho, qual seja, a determinação do valor de mercado do imóvel penhorado para fins de alienação judicial.

A escolha do método avaliativo considerou a natureza do bem, sua localização, tipologia construtiva, disponibilidade de dados de mercado e a finalidade da perícia, buscando assegurar coerência técnica, representatividade mercadológica e reprodutibilidade dos resultados.

3.1 – Método Adotado

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, consagrado pela norma técnica e amplamente aceito em avaliações judiciais de imóveis urbanos.

Tal método fundamenta-se na comparação do imóvel avaliando com outros imóveis similares efetivamente ofertados ou transacionados no mercado, devidamente homogeneizados por meio de ajustes técnicos, refletindo as condições reais de mercado na data-base da avaliação.

O método mostra-se adequado ao presente caso por permitir a obtenção do valor mais provável de negociação do bem, em condições normais de mercado, atendendo ao conceito normativo de valor de mercado.

3.2 – Amostra de Mercado

A amostra foi composta por imóveis comparáveis, localizados preferencialmente no mesmo bairro ou em regiões com características urbanísticas e padrão construtivo semelhantes ao imóvel avaliando.

Os dados foram obtidos por meio de pesquisa direta de mercado, incluindo anúncios imobiliários, consultas a profissionais do setor e bases públicas, sendo submetidos à análise crítica com exclusão de elementos atípicos ou inconsistentes.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 294

3.3 – Tratamento dos Dados e Homogeneização

Os dados coletados foram submetidos a procedimentos de homogeneização, considerando-se, entre outros fatores:

- localização;
- área do terreno e área construída;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- tipologia e uso;
- infraestrutura urbana disponível.

Os ajustes foram realizados de forma fundamentada, observando-se o princípio da moderação avaliativa recomendado pelo IBAPE/SP.

3.4 – Data-base da Avaliação

A data-base da avaliação corresponde à data da vistoria pericial, qual seja, 11 de novembro de 2025, refletindo as condições de mercado vigentes à época.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FIGURA 01*Fonte Google Maps.***FIGURA 02***Fonte Google Earth.*



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

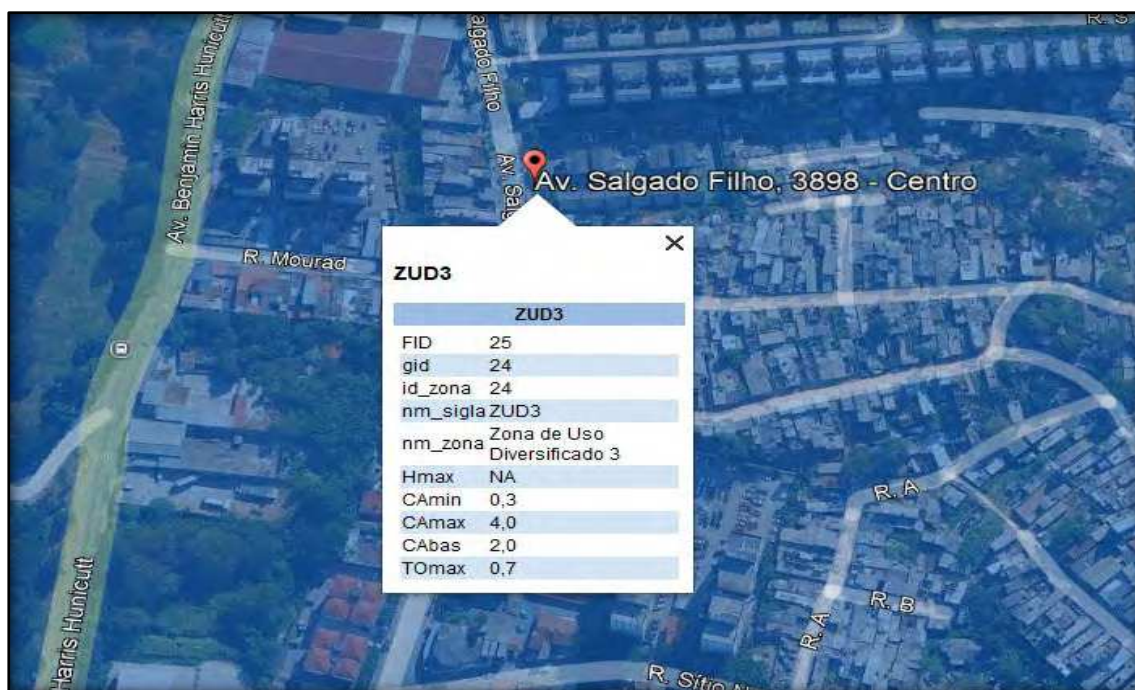
fls. 296

2.1.2 – Enquadramento Urbanístico e Cadastro Fiscal

De acordo com a Planta Genérica de Valores (PGV) e o zoneamento urbano vigente no Município de Guarulhos à época da análise, o imóvel objeto da presente perícia encontra-se inserido em Zona de Uso Diversificado – ZUD-3, conforme cadastro fiscal municipal.

A referida zona caracteriza-se por permitir ocupação de média a alta densidade construtiva, admitindo usos residenciais e atividades compatíveis com a dinâmica urbana local, inserindo-se em macrozonas destinadas à consolidação e reestruturação urbana.

As diretrizes urbanísticas aplicáveis influenciam diretamente o potencial construtivo, a vocação de uso e, conseqüentemente, a formação do valor de mercado do imóvel, sendo tais elementos considerados na presente avaliação, em conjunto com as demais variáveis técnicas adotadas na metodologia aplicada.



Fonte: Portal Guarugeo.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 297

2.1.3 – Infraestrutura e Melhoramentos Públicos

A região onde se insere o imóvel é dotada de infraestrutura urbana consolidada, sendo servida pelos seguintes melhoramentos públicos:

- pavimentação asfáltica;
- guias e sarjetas;
- rede pública de abastecimento de água;
- rede coletora de esgoto sanitário;
- rede de energia elétrica domiciliar;
- iluminação pública;
- rede de telecomunicações;
- coleta regular de resíduos sólidos;
- equipamentos públicos e serviços de apoio, tais como estabelecimentos de ensino, comércio e transporte coletivo nas proximidades.



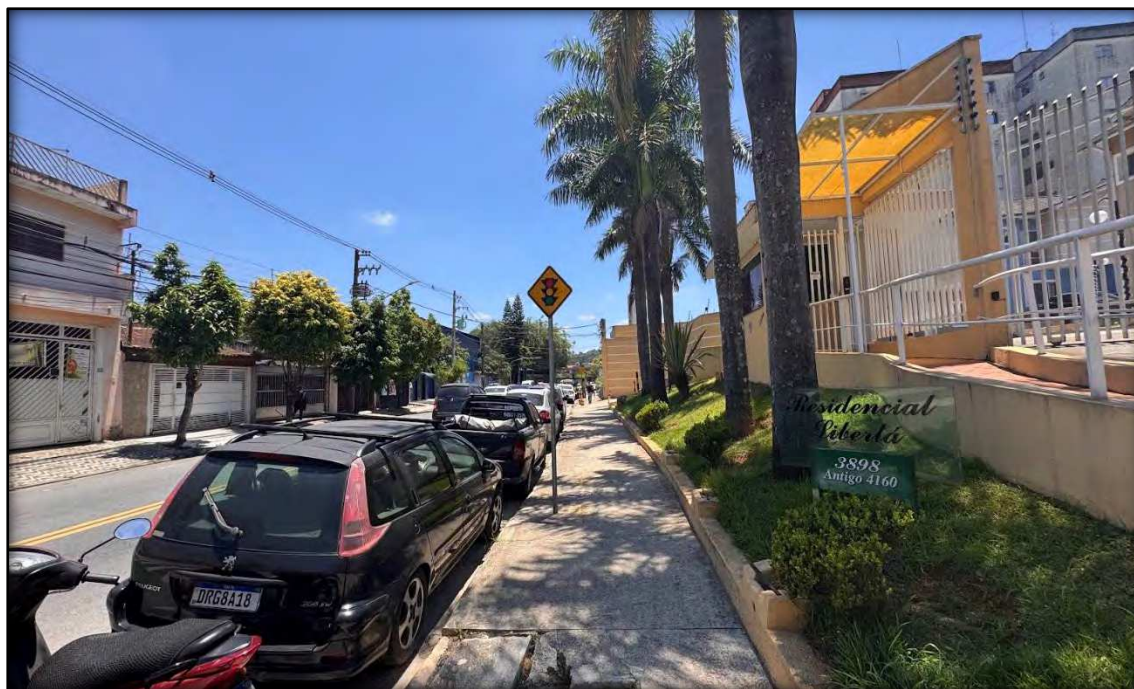


FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

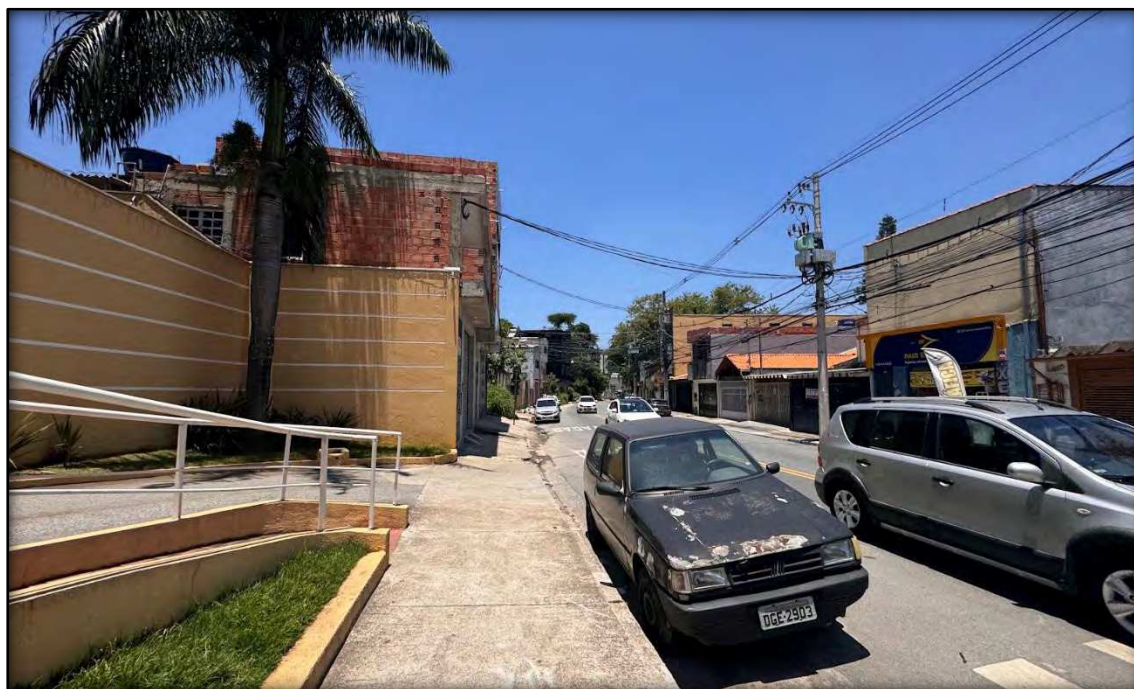
CREA - 5069935010-D

-FOTO 01-



VISTA DA AVENIDA SALGADO FILHO

-FOTO 02-



VISTA DA AVENIDA SALGADO FILHO





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 299

2.1.4 – Características Efetivas da Região

A região onde se insere o imóvel apresenta ocupação urbana consolidada, com uso predominantemente misto, caracterizada pela coexistência de edificações residenciais e estabelecimentos comerciais e de serviços de pequeno e médio porte.

O bem localiza-se na Avenida Salgado Filho, importante eixo viário do município, o que lhe confere boa acessibilidade e visibilidade, fatores relevantes na formação do valor imobiliário.

A área é dotada de infraestrutura urbana implantada e apresenta padrão construtivo heterogêneo, compatível com bairros de consolidação intermediária, observando-se dinâmica imobiliária ativa e oferta regular de imóveis residenciais similares ao avaliando.

A proximidade de equipamentos urbanos, comércio local e vias estruturais contribui para a funcionalidade da região, refletindo positivamente na atratividade mercadológica do imóvel.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

2 – DO IMÓVEL**2.1 – TERRENO**

O imóvel objeto da presente perícia é constituído por terreno urbano com topografia em alicive, apresentando inclinação moderada no sentido da via pública para os fundos do lote.

A superfície mostra-se regular, não tendo sido observadas, durante a vistoria, condições aparentes que inviabilizem a utilização do terreno segundo o padrão construtivo predominante na região. Ressalvam-se, contudo, eventuais análises geotécnicas específicas, as quais não integram o escopo da presente avaliação.

Conforme cadastro municipal da Prefeitura de Guarulhos/SP, o imóvel encontra-se inscrito sob A.M. nº 081.80.59.0159.00.000, possuindo área total de 77,06 m².



Fonte: Google Earth.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 301

Com fundamento na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, em consonância com o item 7.3 da ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, a presente avaliação foi desenvolvida por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, baseado na coleta, análise crítica e tratamento técnico de elementos comparativos.

Nos termos da norma, o valor de mercado deve ser obtido a partir de amostra representativa e tecnicamente tratada, refletindo as condições normais de negociação na data-base da avaliação, consideradas as características físicas do imóvel, sua localização, padrão construtivo, estado de conservação e demais atributos formadores de valor.

O tratamento dos dados observou o princípio da moderação avaliativa, evitando-se a aplicação de fatores arbitrários ou cumulativos destituídos de fundamentação técnica, assegurando-se coerência, rastreabilidade e consistência metodológica, em conformidade com a finalidade judicial do presente trabalho.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

**MATRÍCULA Nº 113.617 DO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DE GUARULHOS**

Protocolo: 545234 - Matrícula: 113617 - Pág.: 1 de 4

CERTIFICA, a pedido verbal do (a, s) interessado (a, s), que revendo o Livro 02 de Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula de teor seguinte:

CNM: 112540.2.0113617-27

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

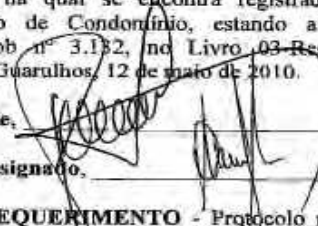
matrícula 113.617 ficha 01 Guarulhos, 12 de maio de 2010.

ABERTURA DE MATRÍCULA - Protocolo nº. 278.502, em 26/04/2010.
IMÓVEL: Uma casa residencial (sobrado), sob nº 03, parte integrante do "Condomínio Residencial Libertina", situado na Avenida Salgado Filho, nº 3.898, Vila Rio de Janeiro, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca desta Cidade, possuindo uma área útil de 77,06m²; área descoberta (quintal; jardim e garagem); de 32,50m²; uma área comum de 55,00m², sendo 4,31m² de área construída e 50,69m² de área descoberta; área total de 164,56m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,125%, fazendo frente para a Via de Circulação interna: do lado direito de quem de frente da via de circulação interna olha para a unidade autônoma confronta com a Casa 02 (dois) do lado esquerdo de quem de frente da via de circulação interna olha para a unidade autônoma confronta com a casa 04(quatro) e pelos fundos de quem de frente da via de circulação interna olha para a unidade autônoma confronta com muro de divisa do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 081.80.59.0159.00.000-0 - (Área Maior).

PROPRIETÁRIA: EASY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com sede na Rua Barão de Mauá, 92 - sala 01, Município de Guarulhos Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ (MF) sob n. 09.472.265.0001/67.

REGISTRO ANTERIOR: R-12 da Matrícula nº 81.556, feito aos 13/01/2010, na qual se encontra registrado sob nº 14 a Instituição e Especificação de Condomínio, estando a Convenção do Condomínio, registrada sob nº 3.132, no Livro 03-Registro Auxiliar deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 12 de maio de 2010.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marchetti Junior)

AV - 01. REQUERIMENTO - Protocolo nº. 278.502, em 26/04/2010. A presente Matrícula foi aberta a pedido da proprietária, em razão da mesma,
segue no verso

Reprodução. Autos 1039078-64.2018.8.26.0224Fls.182/185





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

Protocolo: 545234 - Matrícula: 113617 - Pág.: 2 de 4

CNM: 112540.2.0113617-27

matrícula 113.617 ficha 01

ter promovido a Instituição Condominial do "Condomínio Residencial Libert'a", instruído pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado nesta Cidade, aos 22 de abril de 2.010. Guarulhos, 12 de maio de 2010.

O Escrevente, _____ (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marchetti Junior)

AV. 02 / 113.617 - **INDISPONIBILIDADE**
Em 10 de maio de 2021 - Protocolo 483.079 de 10/05/2021
Selo Digital: 112540331BP000362556NR21E

Conforme comunicado disponibilizado na Central Nacional de Indisponibilidade de bens em 07/05/2021, referente ao ofício 202105.0717.01618720-IA-970, expedido nos autos do processo 02002008719875020037, em que figura como solicitante Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP e Instituição Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - SP, procede-se à presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens de EASY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME**, CNPJ 09.472.265/0001-67.

Escrevente, _____ (Gabriel Olivotto Maltez)

AV.03 / 113.617 - **PENHORA**
Em 13 de junho de 2024 - Protocolo 545.234 de 20/05/2024.
Selo Digital: 112540331MM000820151KD247

Nos termos da certidão eletrônica datada de 20 de maio de 2024 (12:21:23), relativa ao auto ou termo da penhora de 11/03/2024, nos autos da Execução Civil 1039078-64.2018.8.26.0224, da 6ª Vara Cível desta Comarca, movida por **MERCADAO DO FERRO E DA CHAPA LTDA**, CNPJ 10.590.702/0001-26, em face da proprietária **CONSTRUTORA INVICTUS**

continua na ficha 02

Reprodução. Autos 1039078-64.2018.8.26.0224Fls.182/185





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

Protocolo: 545234 - Matrícula: 113617 - Pág.: 3 de 4

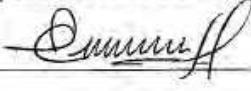
Fls. 184

CNM: 112540.2.0113617-27

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP
CNS DO CONSELHO RACIONAL DE JUSTIÇA: 11.214-0

matrícula 113.617 ficha 02 CNM 112540.2.0113617-27
Guarulhos, 13 de junho de 2024.

LTDA (nome constante da certidão), CNPJ 09.472.265/0001-67, faço constar que o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 27.808,16, sendo nomeada depositária a executada.

Escrevente
Ricardo Tsuyoshi Hayasida 

V

Reprodução. Autos 1039078-64.2018.8.26.0224Fls.182/185



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

Protocolo: 545234 - Matrícula: 113617 - Pág.: 4 de 4

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 4 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 113617, do Livro 02 - Registro Geral, desta Serventia. Certidão sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24/08/2001, sendo válida em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. NADA MAIS consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia reprográfica foi extraída nos termos do § 1º, do artigo nº 19, da Lei 6.015/73, de 31/12/1973.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Guarulhos, 13 de junho de 2024.

AO OFICIAL	R\$: 42,22
AO ESTADO	R\$: 12,00
À SEC. FAZENDA	R\$: 8,21
AO SINOREG	R\$: 2,22
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,90
AO MUNICÍPIO	R\$: 2,11
AO MP	R\$: 2,03
TOTAL	R\$: 71,69

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a este Registro em 01/01/1977, sendo anteriormente a esta data de competência do 1º Registro Imobiliário local.

O selo digital poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



1125403C3VD000820150QT24D

PROTOCOLO: 545234

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura, o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).

Reprodução. Autos 1039078-64.2018.8.26.0224Fls.182/185



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

Dados Cadastrais Municipais

Conforme Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, sob nº 731161/2026, o imóvel encontra-se cadastrado sob A.M. nº 081.80.59.0159.00.000.

Consta no cadastro municipal área maior de 4.000,00 m², correspondente ao lote originário, do qual o imóvel avaliando constitui fração ideal, conforme matrícula imobiliária.

Ressalta-se que o valor venal indicado na certidão refere-se ao exercício fiscal de 2010 e à área maior, não sendo utilizado como parâmetro direto para a determinação do valor de mercado apurado na presente avaliação.

PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 731161/2026

Certidão emitida em Guarulhos, 15 de Janeiro de 2026 às 08:17:40.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de MOYSES BOBROW E S/MR, tendo como compromissário EASY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, referente a um terreno localizado na AVENIDA SALGADO FILHO, Nº 3898 Antigo NÃO HÁ, lote(s) NÃO HÁ, quadra NÃO HÁ Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento VILA RIO DE JANEIRO, com área de 4.000,00 m² (QUATRO MIL METROS QUADRADOS), e fração ideal de 0,00 % e a um prédio do tipo de edificação, e utilizado para fins, com área construída de 0,00 m² (null), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **081.80.59.0159.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2010 (DOIS MIL E DEZ), de R\$ 486.090,69 (QUATROCENTOS E OITENTA E SEIS MIL E NOVENTA REAIS E SESENTA E NOVE CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2010 (DOIS MIL E DEZ), de R\$ 0,00 (), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 486.090,69 (QUATROCENTOS E OITENTA E SEIS MIL E NOVENTA REAIS E SESENTA E NOVE CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2010

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

CVV42F7B961585291BD9EB77A44C68A35B1

Fonte: [Prefeitura Municipal de Guarulhos-SP](http://www.guarulhos.sp.gov.br).





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 307

8.4 – Vistoria do Imóvel Avaliando

Nos termos do item 8.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, a vistoria constitui etapa essencial do processo avaliatório, destinando-se ao levantamento das características físicas do bem e à identificação de aspectos relevantes à formação de seu valor de mercado.

No presente caso, foi realizado acesso interno ao imóvel, possibilitando a verificação direta de seus elementos construtivos, padrão de acabamento, estado de conservação, uso e funcionalidade.

A vistoria foi complementada pela análise da vizinhança e da inserção urbana do bem, avaliando-se sua adequação ao segmento de mercado correspondente e identificando-se eventuais circunstâncias que pudessem influenciar positiva ou negativamente a formação do valor.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

2.2.2 – Benfeitorias

O imóvel objeto da presente perícia consiste em unidade autônoma integrante do **Condomínio Residencial Libertá**, situado à Avenida Salgado Filho, nº 3.898, Casa nº 03, Bairro Vila Rio de Janeiro, Município de Guarulhos/SP.

Conforme matrícula nº 113.617 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, a unidade possui:

- Área privativa de terreno: **77,06 m²**;
- Área descoberta (quintal/jardim/garagem): **32,50 m²**;
- Área comum proporcional: **55,00 m²**;
- Fração ideal: **3,125%**;
- Área total considerada (privativa + comum proporcional): **164,56 m²**.

A topografia do lote apresenta-se em aclive moderado em relação ao nível da via interna do condomínio, não tendo sido observadas, durante a vistoria, condições aparentes que impeçam sua utilização segundo o padrão construtivo predominante na região.

2.2 – EDIFICAÇÃO**2.2.1 – Caracterização Geral**

Sobre o terreno encontra-se edificada unidade residencial do tipo **sobrado**, executada em sistema construtivo convencional, com estrutura em concreto armado e alvenaria de vedação.

A edificação possui **área construída de 83,00 m²**, conforme consta na matrícula imobiliária.

A distribuição interna compreende:

- 02 (dois) dormitórios;
- sala;
- cozinha;
- 01 (um) banheiro;
- área de serviço.

A área descoberta de 32,50 m² comporta quintal e espaço destinado a estacionamento de veículo, conforme verificado na vistoria.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 309

2.2.2 – Padrão Construtivo

As características construtivas observadas são compatíveis com edificações residenciais de **padrão simples a médio**, apresentando:

- revestimentos cerâmicos em pisos e áreas molhadas;
- esquadrias metálicas/alumínio (conforme observado);
- cobertura com estrutura de madeira e telhas cerâmicas;
- instalações aparentes compatíveis com o padrão do empreendimento.

O conjunto construtivo mostra-se coerente com empreendimentos residenciais de pequeno porte destinados à classe média/intermediária.

2.2.3 – Estado de Conservação

Na data da vistoria, o imóvel apresentava estado geral de conservação **(inserir: bom / regular)**, considerando-se a idade aparente da construção e as condições visuais observadas.

Não foram realizadas análises estruturais, elétricas ou hidrossanitárias específicas, por não integrarem o escopo da presente avaliação.

2.3 – Inserção Condominial

O imóvel integra condomínio residencial horizontal composto por unidades autônomas similares, compartilhando áreas comuns proporcionais à fração ideal de 3,125%.

A tipologia condominial influencia a formação do valor de mercado, sendo considerada na seleção dos elementos comparativos utilizados na metodologia avaliatória.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FOTO 3:



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LIBERTÁ

FOTO 4:



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LIBERTÁ





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

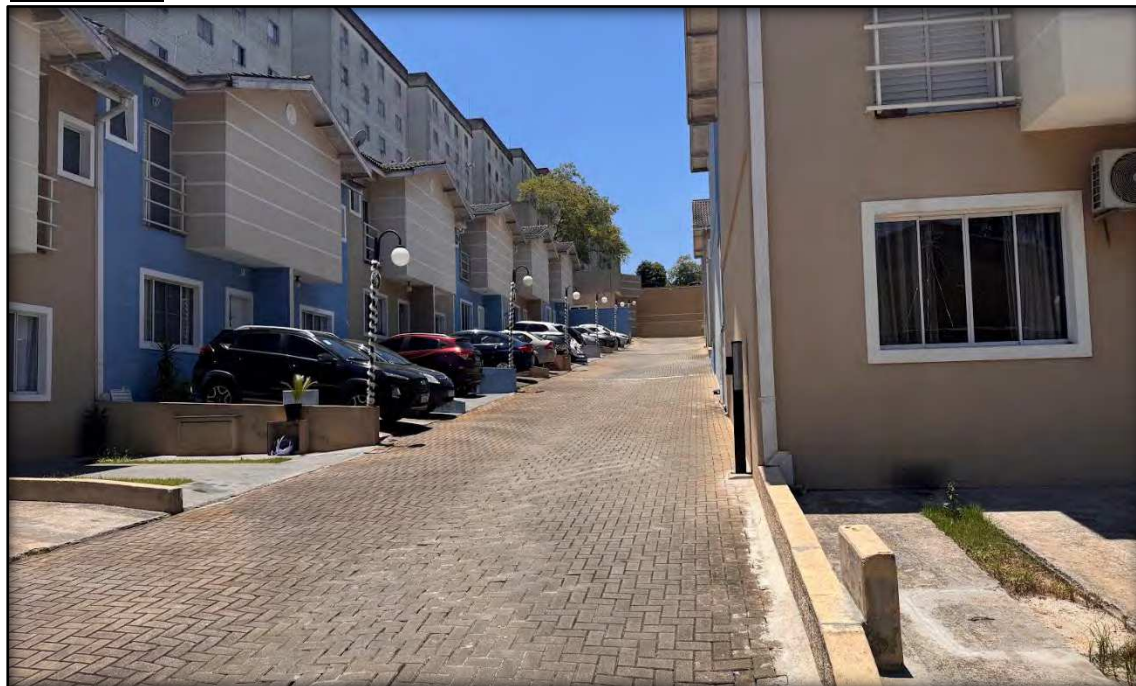
CREA - 5069935010-D

FOTO 5:



VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIADO

FOTO 6:



VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIADO



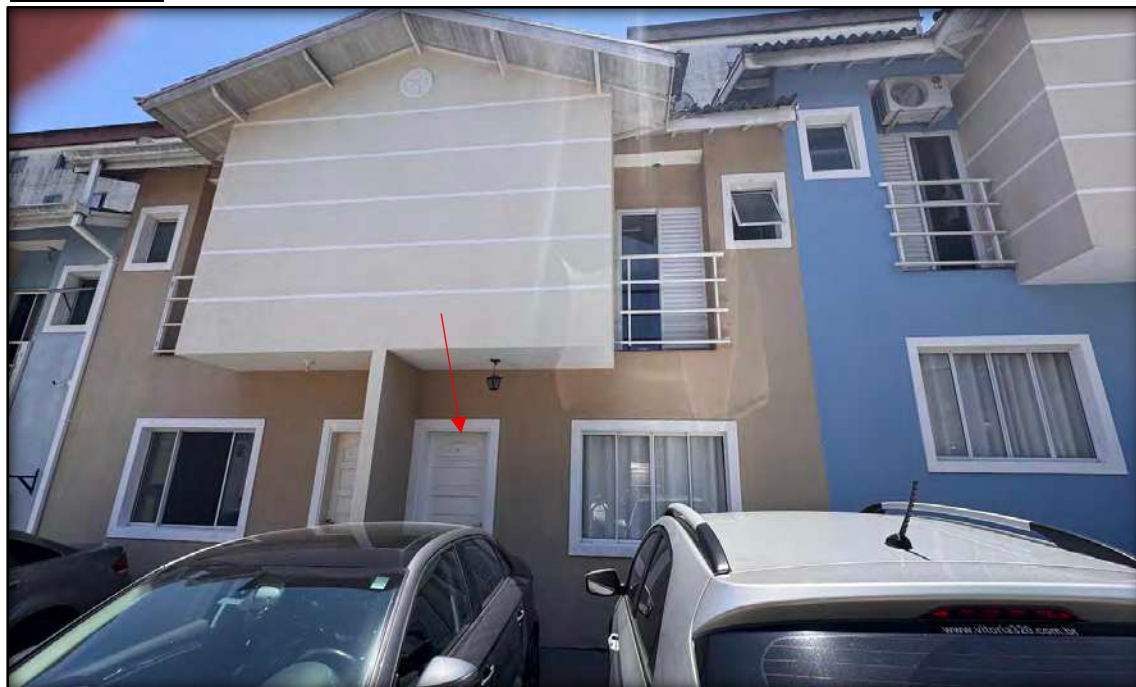


FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

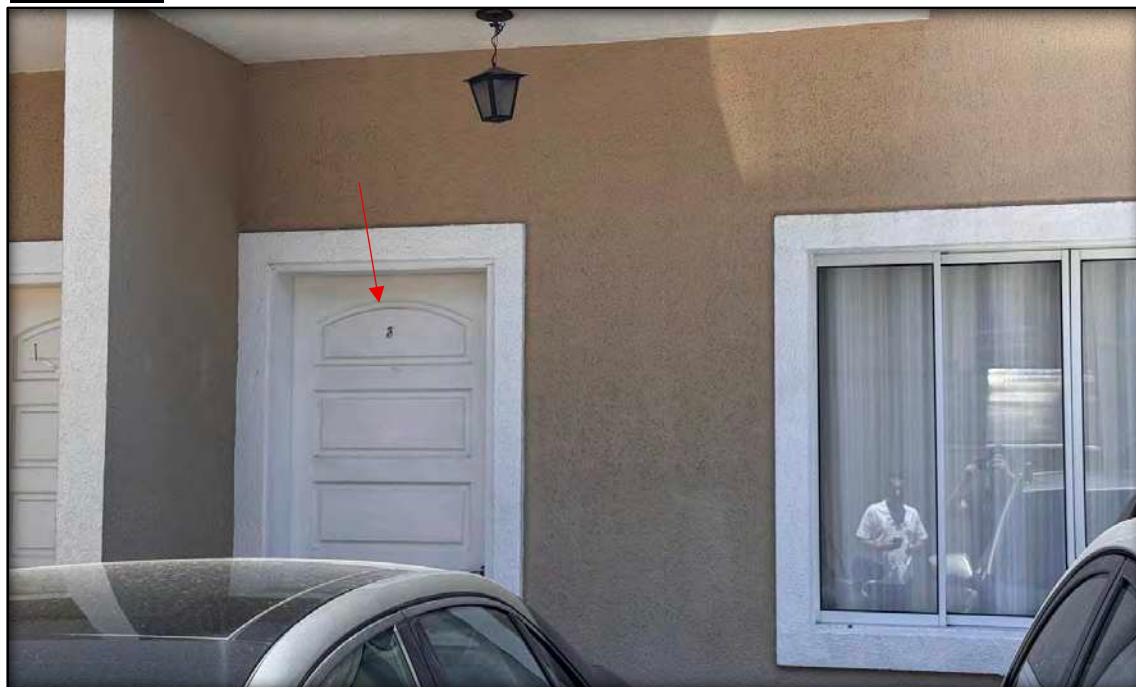
CREA - 5069935010-D

FOTO 7:



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIADO

FOTO 8:



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIADO



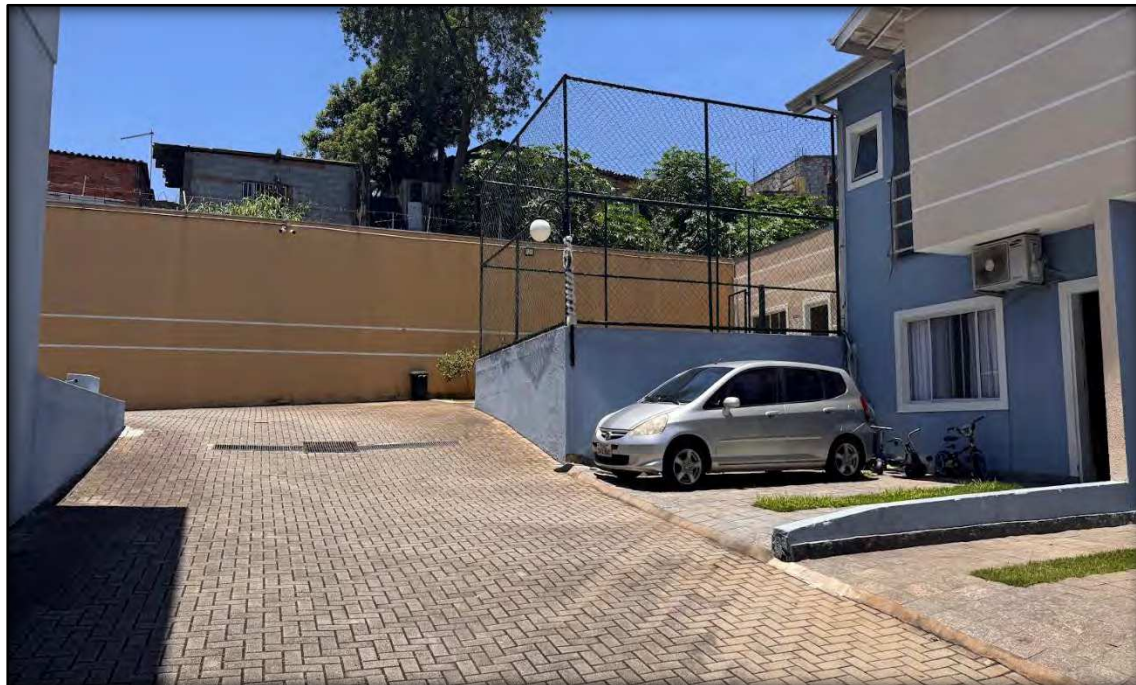


FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FOTO 9:



VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIADO

FOTO 10:



VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIADO





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FOTO 11:



VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIADO

FOTO 12:



VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIADO



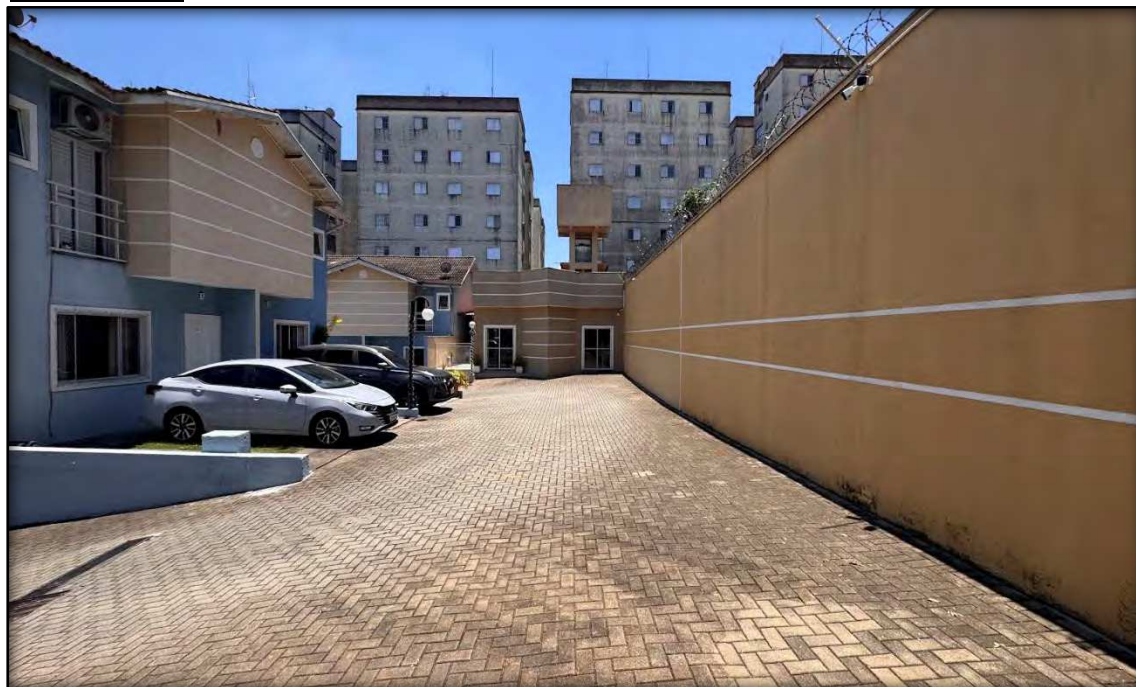


FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

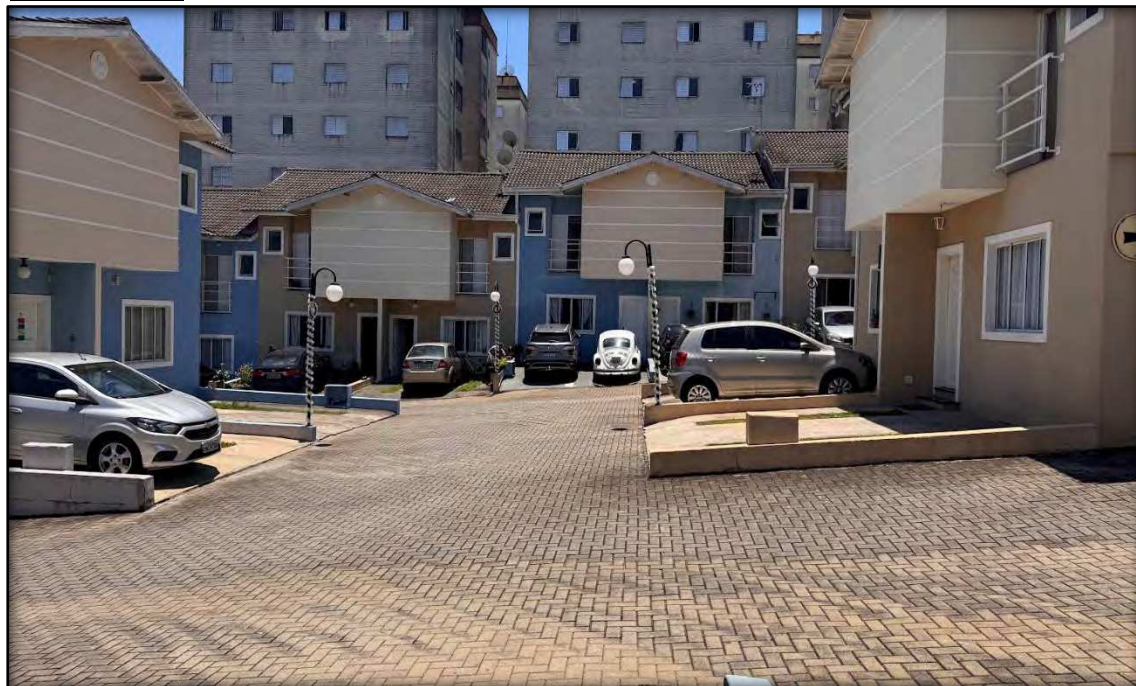
CREA - 5069935010-D

FOTO 13:



VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIADO

FOTO 14:



VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIADO





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FOTO 15:



VISTA DA NUMERAÇÃO IMÓVEL

FOTO 16:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL SIMILAR AO IMÓVEL AVALIADO





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FOTO 17:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIADO

FOTO 18:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIADO





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FOTO 19:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIADO

FOTO 20:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIADO





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FOTO 21:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIADO

FOTO 22:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIADO





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FOTO 23:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIADO

FOTO 24:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIADO





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

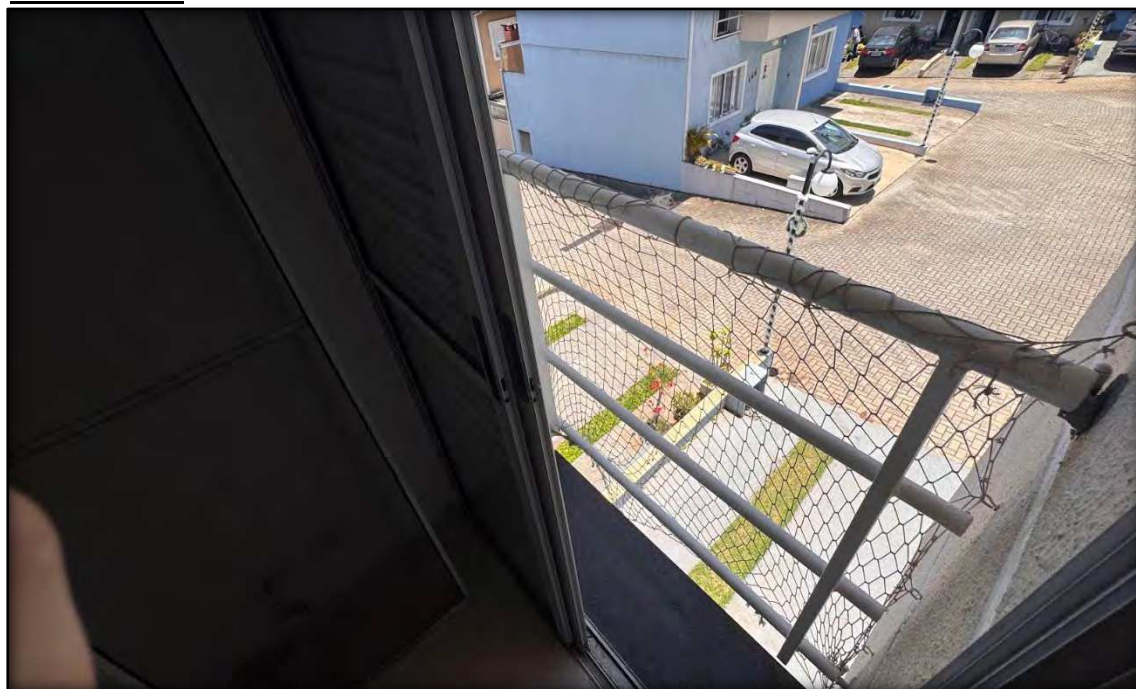
CREA - 5069935010-D

FOTO 25:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIADO

FOTO 26:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIADO





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FOTO 27:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIADO

FOTO 28:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIADO



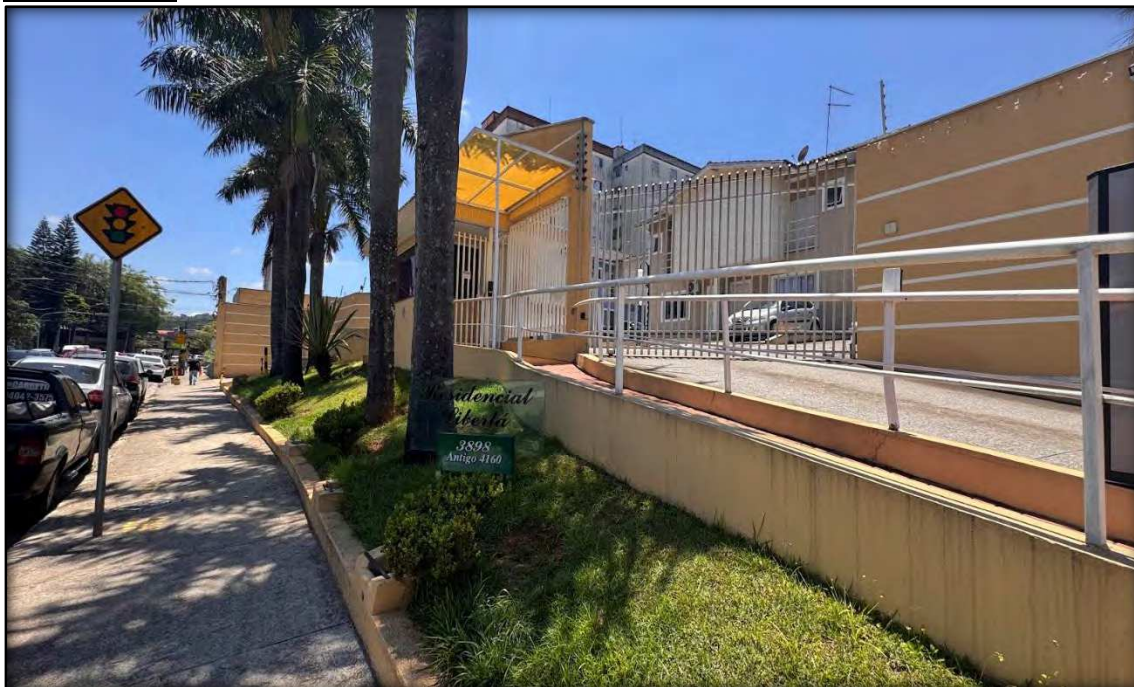


FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

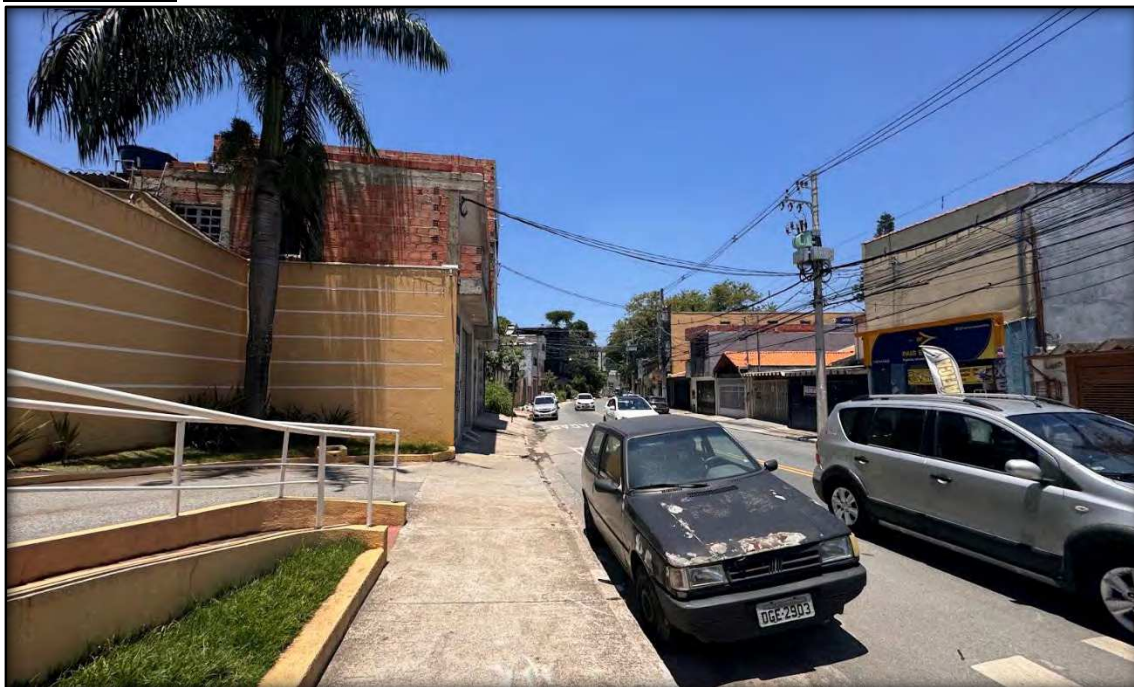
CREA - 5069935010-D

FOTO 29:



VISTA DO ENTORNO DO IMÓVEL AVALIADO

FOTO 30:



VISTA DO ENTORNO DO IMÓVEL AVALIADO





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 324

III – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Em observância ao disposto no artigo 465, §1º, inciso III, do Código de Processo Civil, as partes foram previamente cientificadas acerca do dia e horário designados para a realização da vistoria pericial, conforme registro nos autos.

A diligência foi regularmente realizada no imóvel objeto da presente avaliação, ocasião em que foram efetuados registros fotográficos representativos, os quais acompanham este Laudo como elemento ilustrativo e de suporte à análise técnica desenvolvida.

Esclarece-se que as imagens anexadas retratam exclusivamente as condições fáticas verificadas na data da vistoria, não implicando qualquer juízo quanto à origem, causa ou responsabilidade por eventuais alterações supervenientes.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 325

IV – CRITÉRIOS E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A presente avaliação foi desenvolvida com fundamento no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, e pelas diretrizes técnicas do IBAPE/SP.

Considerando a disponibilidade de elementos comparativos representativos e a natureza do imóvel avaliando, adotou-se o tratamento dos dados por **inferência estatística**, mediante modelagem por regressão linear múltipla, procedimento recomendado pela norma quando verificada a existência de amostra suficiente e tecnicamente consistente.

O tratamento estatístico foi realizado com o auxílio do software especializado **GeoAvaliar**, ferramenta compatível com as exigências normativas e amplamente utilizada em avaliações judiciais.

A metodologia adotada buscou assegurar:

- coerência mercadológica dos dados;
- representatividade da amostra;
- fundamentação estatística do resultado;
- rastreabilidade dos procedimentos adotados;
- reprodutibilidade técnica do modelo.

4.1 – Amostra de Mercado

A amostra foi composta por imóveis residenciais comparáveis ao avaliando, preferencialmente localizados no mesmo bairro ou em regiões com características urbanísticas e padrão construtivo semelhantes.

Foram selecionadas unidades com tipologia compatível (casas em condomínio horizontal ou padrão construtivo equivalente), observando-se similaridade quanto a:

- área construída;
- área privativa de terreno;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 326

- inserção urbana;
- data da oferta ou transação.

Os dados foram obtidos por meio de pesquisa direta de mercado, anúncios imobiliários e consultas a profissionais do setor, sendo submetidos à análise crítica prévia, com exclusão de elementos inconsistentes ou atípicos.

4.2 – Tratamento Estatístico dos Dados

Os elementos comparativos foram organizados em base estruturada e submetidos à modelagem estatística por regressão linear múltipla.

A variável dependente adotada foi o **valor unitário (R\$/m² de área construída)**, por apresentar maior estabilidade estatística e melhor comparabilidade entre os elementos da amostra.

Como variáveis independentes foram consideradas aquelas potencialmente explicativas da formação do valor, tais como:

- área construída;
- área de terreno privativo;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- localização;
- tipologia.

O modelo foi avaliado quanto aos seguintes critérios técnicos:

- significância estatística das variáveis (teste t de Student);
- coeficiente de determinação (R²);
- análise dos resíduos;
- verificação de eventuais distorções ou heterogeneidade excessiva;
- coerência dos coeficientes obtidos com a lógica mercadológica.

Foram excluídos elementos que apresentaram comportamento discrepante ou influência indevida sobre o modelo, garantindo-se maior robustez e consistência ao resultado final.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 327

4.3 – Data-base da Avaliação

A data-base da presente avaliação corresponde à data da vistoria técnica realizada no imóvel, refletindo as condições mercadológicas vigentes à época.

Os dados coletados mostram-se contemporâneos à referida data-base, não sendo necessária atualização monetária dos valores comparativos.

4.4 – Determinação do Valor de Mercado

A partir da equação de regressão validada, aplicaram-se ao modelo as características específicas do imóvel avaliando, obtendo-se o valor unitário estimado.

O valor de mercado final foi determinado pela multiplicação do valor unitário estimado pela área construída do imóvel (50,69 m²), resultando no montante apurado ao término da modelagem estatística.

O valor encontrado reflete a quantia mais provável pela qual o imóvel seria negociado, na data-base da avaliação, entre vendedor e comprador prudentes, conhecedores do mercado e sem compulsão, em condições normais de negociação.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89	
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266
			C/elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746
			C/elevador	1,692	1,926
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226
			C/elevador	2,172	2,406
		1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	1.3.6 - LUXO	Acima	3,49	
		2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206
			C/elevador	1,200	1,410
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656
			C/elevador	1,632	1,836
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046
			C/elevador	2,052	2,286
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 - LUXO	Acima	3,61	
		2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680
		2.2.4 - SUPERIOR	Acima	1,69	
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600

E) Considerações sobre Estado de Conservação e Obsolescência

A eventual depreciação decorrente da idade e do estado de conservação da edificação foi considerada implicitamente no modelo estatístico adotado, por meio das variáveis explicativas inseridas na regressão linear múltipla.

Assim, não se procedeu à aplicação isolada de métodos de depreciação por custo, uma vez que o tratamento por inferência estatística já incorpora o comportamento real do mercado em relação à obsolescência física e funcional das edificações comparáveis.

Tal procedimento encontra-se em consonância com a ABNT NBR 14.653-2, que recomenda, havendo amostra representativa, a utilização do tratamento estatístico como método prioritário.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Considerações sobre Idade e Estado de Conservação

A influência da idade aparente e do estado de conservação da edificação foi considerada no modelo estatístico adotado, por meio da inclusão de variáveis explicativas representativas dessas características na regressão linear múltipla.

Assim, não se procedeu à aplicação isolada de método de depreciação por custo (Ross-Heidecke), uma vez que o tratamento por inferência estatística já incorpora o comportamento real do mercado em relação à obsolescência física e funcional das edificações comparáveis.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 330

Tal procedimento encontra-se em consonância com a ABNT NBR 14.653-2, que recomenda, havendo amostra representativa, a utilização prioritária do tratamento estatístico para determinação do valor de mercado.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

Considerações sobre Localização e Características Específicas

A influência da localização específica do imóvel, bem como de características particulares de inserção urbana, foi considerada no modelo estatístico por meio da seleção de elementos comparativos situados em regiões com padrão urbanístico e socioeconômico semelhante.

Assim, não se procedeu à aplicação isolada de fatores de transposição ou panorama, uma vez que o tratamento por regressão linear múltipla já incorpora o comportamento real do mercado em relação às variáveis locais e ambientais.

Tal procedimento encontra-se em conformidade com a ABNT NBR 14.653-2, que recomenda, havendo amostra representativa e modelagem estatística adequada, que os ajustes sejam absorvidos pelo modelo inferencial, evitando-se correções posteriores de natureza arbitrária.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 331

V. - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

5.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a determinação do **valor unitário básico de área**, representativo da **realidade mercadológica imobiliária da região avalianda**, procedeu-se à **pesquisa de mercado** junto a **empresas imobiliárias atuantes na região**, bem como à coleta de informações relativas a **ofertas de venda e a negócios efetivamente realizados**, envolvendo imóveis de características semelhantes ao bem avaliando.

Os dados coletados referem-se a imóveis localizados na **mesma região geoeconômica** e foram submetidos à **análise crítica**, com exclusão de elementos atípicos ou incompatíveis, em consonância com as normas técnicas aplicáveis. Da pesquisa efetuada resultou a **amostra de mercado**, cujos elementos comparativos encontram-se **discriminados em anexo**, compondo a base técnica da presente avaliação.

Após a aplicação dos **critérios de homogeneização**, os valores unitários resultantes foram tratados por meio de **análise estatística descritiva**, adotando-se como referência a **média aritmética**, bem como a verificação da **dispersão dos dados**, considerada compatível com a heterogeneidade inerente ao mercado imobiliário local, nos termos das diretrizes da **ABNT NBR 14.653-2** e do **IBAPE/SP**.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 332

V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

5.1 – Pesquisa de Mercado

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, procedeu-se à coleta de elementos comparativos referentes a unidades residenciais com tipologia semelhante (casas em condomínio horizontal), localizadas na mesma região ou em áreas com características urbanísticas equivalentes.

A amostra foi composta por 09 (nove) elementos comparativos, cujos dados encontram-se discriminados em anexo.

Os dados foram submetidos à análise crítica, com exclusão de elementos atípicos ou inconsistentes, em conformidade com a ABNT NBR 14.653-2.

5.2 – Modelagem Estatística

Os elementos comparativos foram tratados por meio de regressão linear múltipla, utilizando-se o software GeoAvaliar.

A variável dependente adotada foi o valor unitário (R\$/m² de área construída).

O modelo estatístico foi analisado quanto:

- ao coeficiente de determinação (R²);
- à significância das variáveis (teste t);
- à análise de resíduos;
- à coerência dos coeficientes.

Não foram identificados valores discrepantes capazes de comprometer a consistência do modelo.

5.3 – Determinação do Valor Unitário

Aplicando-se as características específicas do imóvel avaliando à equação de regressão validada, obteve-se o valor unitário estimado de R\$ 5.710,84 m².

5.4 – Determinação do Valor de Mercado

Multiplicando-se o valor unitário estimado pela área construída de 83,00 m², obteve-se o valor de mercado do imóvel:

Valor Final = R\$ R\$ 474.000,00

Data-base: novembro de 2025.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 333

4.4 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Aplicando-se o valor unitário estimado obtido por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado à área construída do imóvel (83,00 m²), obtém-se:

Valor unitário adotado: R\$ 473.999,72

Área construída: 83,00 m²

Valor de Mercado (VI):

$VI = 50,69 \times R\$ 5.710,84 \text{ m}^2$.

$VI = R\$ 473.999,72$

Arredondamento técnico: R\$ R\$ 474.000,00

Data-base: novembro de 2025.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 334

VI - CONCLUSÃO:

Conforme os levantamentos realizados, a pesquisa de mercado desenvolvida e o tratamento técnico aplicado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui o Perito que o valor de mercado do imóvel situado à Avenida Salgado Filho, nº 3.898, Casa nº 03, Bairro Vila Rio de Janeiro, Guarulhos/SP, objeto da presente avaliação nos autos nº 1039078-64.2018.8.26.0224, é de:

VALOR DO IMÓVEL:

VI = R\$ R\$ 473.999,72

(Quatrocentos e setenta e três mil, novecentos e noventa e nove reais e setenta e dois centavos)

Válido para Novembro de 2025

O valor acima representa a quantia mais provável pela qual o imóvel seria negociado, na data-base indicada, entre partes conhecedoras do mercado, sem compulsão, em condições normais de venda.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 335

VII- DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:

- O signatário atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:
- O signatário inspecionou pessoalmente o imóvel referido no presente laudo.
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- O signatário não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 336

VIII - ENCERRAMENTO:

O presente Laudo de Avaliação é composto por 50 (cinquenta) páginas digitadas em um único volume, incluindo esta que vai devidamente datada e assinada, bem como os seguintes Apêndices:

APÊNDICE I – Fichas de Pesquisa de Mercado, Elementos Comparativos e Memória de Cálculo.

Em prudência ao disposto nos artigos 156 e seguintes do Código de Processo Civil, na Resolução n.º 233, do Conselho Nacional de Justiça e no Provimento n.º 2.306/2015, do Conselho Superior de Magistratura, se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do Tribunal de São Paulo (<http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica>): "curriculum vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação) e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

Pede deferimento

Guarulhos, de 16 de janeiro 2.026.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Engenheiro Civil - CREA-SP n.º. 506.993.501-0

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP – N.º 2.214

PERITO DO JUÍZO





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

fls. 337

APÊNDICE I

Fichas de Pesquisas de Mercado elementos

Comparativos e cálculos





MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Processo 1039078-64.2018 | Av. Salgado Filho 3898 | Casa 03 DATA : 11/11/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - GUARULHOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☐ Obsolescência	Idade 15
	Estado de Conservação C - REGULAR
☐ Padrão	casasimples
☐ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0

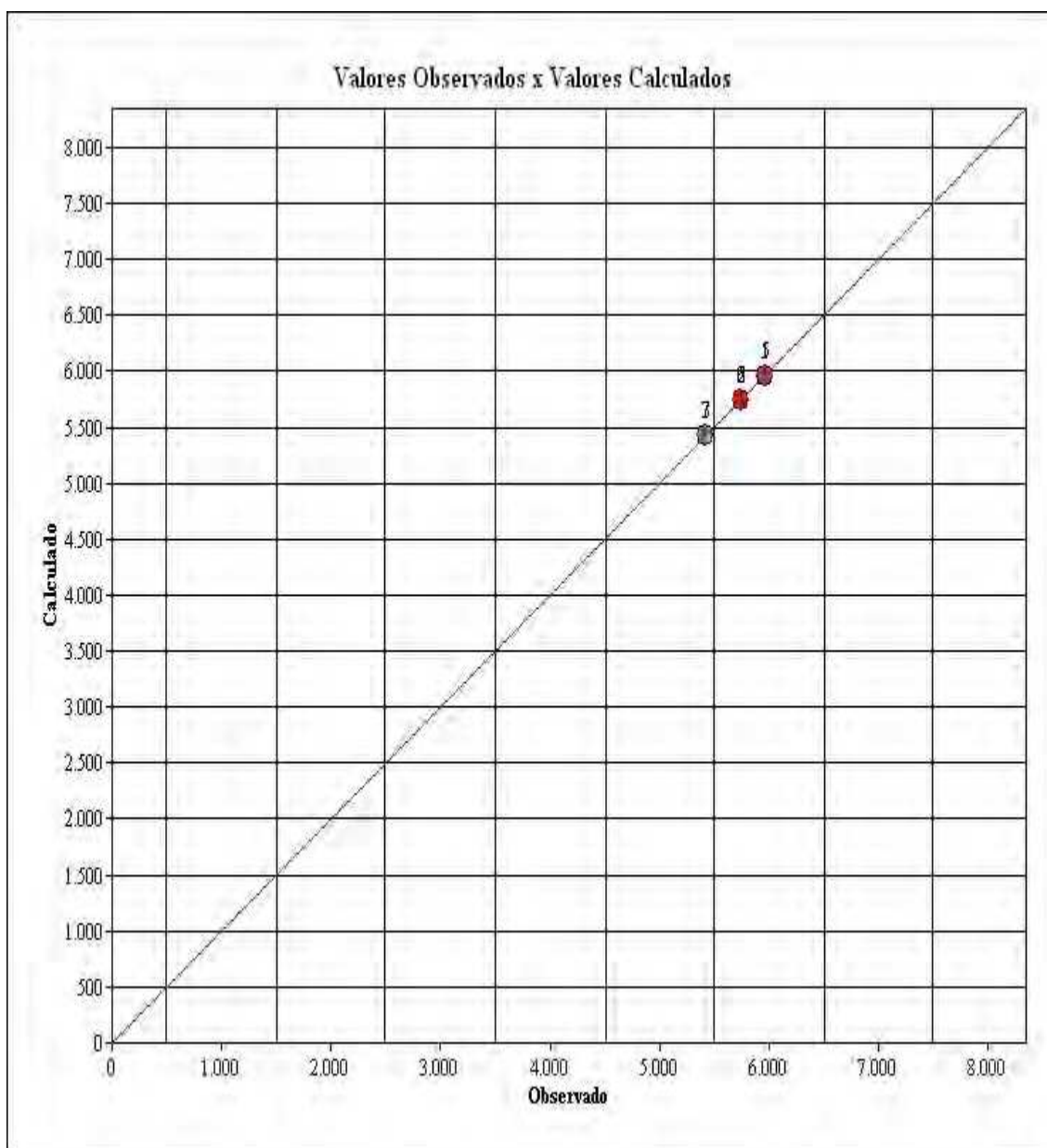
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Av . Sa l g a d o F i l h o , 3898	5.963,86	5.963,86	1,0000
☒ 2	Av . Sa l g a d o F i l h o , 3898	5.746,99	5.746,99	1,0000
☒ 3	Av . Sa l g a d o F i l h o , 3898	5.421,69	5.421,69	1,0000
☐ 4	Av . Sa l g a d o F i l h o , SN	4.359,74	4.359,74	1,0000
☒ 5	Av . Sa l g a d o F i l h o , 3898	5.963,86	5.963,86	1,0000
☒ 6	Av . Sa l g a d o F i l h o , 3898	5.746,99	5.746,99	1,0000
☒ 7	Av . Sa l g a d o F i l h o , 3898	5.421,69	5.421,69	1,0000
☐ 8	Av . Sa l g a d o F i l h o , SN	4.359,74	4.359,74	1,0000
☐ 9	Rua I b i r a m a , 212	3.600,00	3.600,00	1,0000
☐ 10	Av . Sa l g a d o F i l h o , 3898	5.963,86	5.963,86	1,0000
☐ 11	Av . Sa l g a d o F i l h o , 3898	5.746,99	5.746,99	1,0000
☐ 12	Av . Sa l g a d o F i l h o , 3898	5.421,69	5.421,69	1,0000
☐ 13	Rua H e l e n a M a r i a , SN	5.376,92	5.376,92	1,0000
☐ 14	Rua I b i r a m a , 156	5.625,00	5.625,00	1,0000
☐ 15	Rua I b i r a m a , 212	3.600,00	3.600,00	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.963,86	5.963,86
2	5.746,99	5.746,99
3	5.421,69	5.421,69
4	4.359,74	4.359,74
5	5.963,86	5.963,86
6	5.746,99	5.746,99
7	5.421,69	5.421,69
8	4.359,74	4.359,74
9	3.600,00	3.600,00
10	5.963,86	5.963,86
11	5.746,99	5.746,99
12	5.421,69	5.421,69
13	5.376,92	5.376,92
14	5.625,00	5.625,00
15	3.600,00	3.600,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO****Tipo :** Construção **Local :** Avenida Salgado Filho 3898 Condomínio Residencial Liberta – Casa 03 Vila **Data :** 11/11/2025**Cliente :** Juízo da 6ª Vara Cível de Guanulhos**Área terreno m² :** 50,69**Edificação m² :** 83,00**Modalidade :** Venda**Distribuição espacial****VALORES UNITÁRIOS****Média Unitários :** 5.710,84**Desvio Padrão :** 244,08**- 30% :** 3.997,59**+ 30% :** 7.424,10**Coefficiente de Variação :** 4,2700**VALORES HOMOGENEIZADOS****Média Unitários :** 5.710,84**Desvio Padrão :** 244,08**- 30% :** 3.997,59**+ 30% :** 7.424,10**Coefficiente de Variação :** 4,2700**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☒

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I**FORMAÇÃO DOS VALORES****MÉDIA SANEADA (R\$):** 5.710,84**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):** 5.710,84000**VALOR TOTAL (R\$):** 473.999,72**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma****INTERVALO MÍNIMO :** 5.563,76**INTERVALO MÁXIMO :** 5.857,92**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando****INTERVALO MÍNIMO :** 5.563,77**INTERVALO MÁXIMO :** 5.857,91**GRAU DE PRECISÃO****GRAU DE PRECISÃO:** III

FICHA DE PESQUISA

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : G UARULHO S - SP - 2025 NÚMERO ELEMENTO 1 DATA DA PESQUISA : 11/ 11/ 2025
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av . Sa lg a d o Filho NÚMERO : 3898
COMP.: Res id e n c i a l Lib e r t a BAIRRO : Vila Rio de Janeiro CIDADE :
CEP : 07115-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (1) 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Nã o
TOPOGRAFIA : e m a c l i v e a t é 5%
CONSISTÊNCIA : s e c o

OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA

FAVELA : Nã o
LOTE ENCRAVADO : Nã o LOTE INTERNO : Nã o LOTE DE FUNDO : Nã o LARGURA DO CORREDOR : 0,00
RESTRIÇÃO AMBIENTAL : Nã o AT2 : 0,00 Ag : 0,00 P1 : 0,00
P2 : 0,00 Aeq : 0,00

FRENTES

LOGRADOURO	TIPO DE FRETE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Av . Sa lg a d o Filho	Prí n c i p a l	5,00	0,00	Sim

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : C a s a USO DA EDIFICAÇÃO : Res id e n c i a l ÁREA CONSTRUÍDA : 83,00
PADRÃO CONSTR.: c a s a s i m p l e s CONSERVAÇÃO : c - r e g u l a r
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 1,06 IDADE REAL : 10 COEFICIENTE : 0,92 CUSTO BASE: 0,00
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : IMOBILIÁRIA MONTE SIÃO
CONTATO : TELEFONE : (11)-94890-2660
OBSERVAÇÃO :

FICHA DE PESQUISA
DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : G UARULHO S - SP - 2025 NÚMERO ELEMENTO 2 DATA DA PESQUISA : 11/ 11/ 2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av . Sa lg a do Filho NÚMERO : 3898
 COMP.: Condomínio: Residência BAIRRO : Vila Rio de Janeiro CIDADE :
 CEP : 07115-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (1) 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE : Nula FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em a c l i v e a t é 5%
 CONSISTÊNCIA : se c o

OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA

FAVELA : Não
 LOTE ENCRAVADO : Não LOTE INTERNO : Não LOTE DE FUNDO : Não LARGURA DO CORREDOR : 0,00
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL : Não AT2 : 0,00 Ag : 0,00 P1 : 0,00
 P2 : 0,00 Aeq : 0,00

FRENTES

LOGRADOURO	TIPO DE FRETE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Av . Sa lg a do Filho	Princ ip al	5,00	0,00	Sim

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ca sa USO DA EDIFICAÇÃO : Res id e n c i a l ÁREA CONSTRUÍDA : 83,00
 PADRÃO CONSTR.: c a s a s i m p l e s CONSERVAÇÃO : c - r e g u l a r
 COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 1,06 IDADE REAL : 10 COEFICIENTE : 0,92 CUSTO BASE: 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ALIANÇA IMÓVEIS
 CONTATO : TELEFONE : (11)-2442-3168
 OBSERVAÇÃO :

FICHA DE PESQUISA
DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : G UARULHO S - SP - 2025 NÚMERO ELEMENTO 3 DATA DA PESQUISA : 11/ 11/ 2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av . Sa lg a d o Filho NÚMERO : 3898
 COMP.: Condomínio: Residência BAIRRO : Vila Rio de Janeiro CIDADE :
 CEP : 07115-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (1) 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE : Nula FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em a c l i v e a t é 5%
 CONSISTÊNCIA : se c o

OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA

FAVELA : Não
 LOTE ENCRAVADO : Não LOTE INTERNO : Não LOTE DE FUNDO : Não LARGURA DO CORREDOR : 0,00
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL : Não AT2 : 0,00 Ag : 0,00 P1 : 0,00
 P2 : 0,00 Aeq : 0,00

FRENTES

LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Av . Sa lg a d o Filho	Princ ip al	5,00	0,00	Sim

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ca sa USO DA EDIFICAÇÃO : Res id e n c i a l ÁREA CONSTRUÍDA : 83,00
 PADRÃO CONSTR.: c a s a s i m p l e s CONSERVAÇÃO : c - r e g u l a r
 COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 1,06 IDADE REAL : 1 COEFICIENTE : 0,97 CUSTO BASE: 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CÓDIGO IMÓVEIS
 CONTATO : TELEFONE : (11)-2451-1068
 OBSERVAÇÃO :

FICHA DE PESQUISA
DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : G UARULHO S - SP - 2025 NÚMERO ELEMENTO 4 DATA DA PESQUISA : 11/ 11/ 2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Hele na Ma ria NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Santa Mena CIDADE :
 CEP : 07096-030 UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (1) 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Nula FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em a c l i v e a t é 5%
 CONSISTÊNCIA : se c o

OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA

FAVELA : Não
 LOTE ENCRAVADO : Não LOTE INTERNO : Não LOTE DE FUNDO : Não LARGURA DO CORREDOR : 0,00
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL : Não AT2 : 0,00 Ag : 0,00 P1 : 0,00
 P2 : 0,00 Aeq : 0,00

FRENTES

LOGRADOURO	TIPO DE FRETE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Rua Hele na Ma ria	Princ ip a l	5,00	0,00	Sim

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ca sa USO DA EDIFICAÇÃO : Res id e n c i a l ÁREA CONSTRUÍDA : 117,00
 PADRÃO CONSTR.: c a s a s i m p l e s CONSERVAÇÃO : c - r e g u l a r
 COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 1,06 IDADE REAL : 8 COEFICIENTE : 0,93 CUSTO BASE: 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 699.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Apê 27
 CONTATO : TELEFONE : (11)-23582323
 OBSERVAÇÃO :

FICHA DE PESQUISA
DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : G UARULHO S - SP - 2025 NÚMERO ELEMENTO 5 DATA DA PESQUISA : 11/ 11/ 2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Soldado Hereny da Costa NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : centro CIDADE :
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (1) 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Nula FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA

FAVELA : Não
 LOTE ENCRAVADO : Não LOTE INTERNO : Não LOTE DE FUNDO : Não LARGURA DO CORREDOR : 0,00
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL : Não AT2 : 0,00 Ag : 0,00 P1 : 0,00
 P2 : 0,00 Aeq : 0,00

FRENTES

LOGRADOURO	TIPO DE FRETE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Soldado Hereny da Costa	Principal	5,00	0,00	Sim

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 117,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 1,06 IDADE REAL : 8 COEFICIENTE : 0,93 CUSTO BASE: 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Quinto Andar
 CONTATO : TELEFONE : (11)-4020218
 OBSERVAÇÃO :

FICHA DE PESQUISA
DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : G UARULHO S - SP - 2025 **NÚMERO ELEMENTO :** 6 **DATA DA PESQUISA :** 11/ 11/ 2025
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av . Sa lga do Filho **NÚMERO :** SN
COMP.: **BAIRRO :** centro **CIDADE :**
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 90,00 **TESTADA - (1)** 4,50 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 20,00
ACESSIBILIDADE : Nula **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : em a c l i v e a t é 5%
CONSISTÊNCIA : se c o

OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA

FAVELA : Não

LOTE ENCRAVADO : Não **LOTE INTERNO :** Não **LOTE DE FUNDO :** Não **LARGURA DO CORREDOR :** 0,00

RESTRIÇÃO AMBIENTAL : Não **AT2 :** 0,00 **Ag :** 0,00 **P1 :** 0,00

P2 : 0,00 **Aeq :** 0,00

FRENTES

LOGRADOURO	TIPO DE FRETE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Av . Sa lga do Filho	Prínc ip al	4,50	0,00	Sim

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Res id e n c i a l **ÁREA CONSTRUÍDA :** 77,00
PADRÃO CONSTR.: c a s a s i m p l e s **CONSERVAÇÃO :** c - r e g u l a r
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 1,06 **IDADE REAL :** 12 **COEFICIENTE :** 0,90 **CUSTO BASE:** 0,00
VAGAS : 1 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO : 0,00 **VALOR ARBITRADO :** 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 373.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Mega Padrão Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-24514000

OBSERVAÇÃO :

FICHA DE PESQUISA
DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : G UARULHO S - SP - 2025 NÚMERO ELEMENTO 8 DATA DA PESQUISA : 11/ 11/ 2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ibiraema NÚMERO : 156
 COMP.: BAIRRO : Jardim do Papai CIDADE :
 CEP : 07073-190 UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 120,00 TESTADA - (1) 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 17,14
 ACESSIBILIDADE : Nula FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA

FAVELA : Não
 LOTE ENCRAVADO : Não LOTE INTERNO : Não LOTE DE FUNDO : Não LARGURA DO CORREDOR : 0,00
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL : Não AT2 : 0,00 Ag : 0,00 P1 : 0,00
 P2 : 0,00 Aeq : 0,00

FRENTES

LOGRADOURO	TIPO DE FRETE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Rua Ibiraema	Principal	7,00	0,00	Sim

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 1,06 IDADE REAL : 6 COEFICIENTE : 0,94 CUSTO BASE: 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Tukunaga Imóveis
 CONTATO :
 OBSERVAÇÃO :

FICHA DE PESQUISA
DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : G UARULHO S - SP - 2025 NÚMERO ELEMENTO 9 DATA DA PESQUISA : 11/ 11/ 2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua I b i r a m a NÚMERO : 212
 COMP.: BAIRRO : J a r d i m d o P a p a i CIDADE :
 CEP : 07073-190 UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 120,00 TESTADA - (1) 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE : Nula FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : e m a c l i v e a t é 5%
 CONSISTÊNCIA : s e c o

OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA

FAVELA : Não
 LOTE ENCRAVADO : Não LOTE INTERNO : Não LOTE DE FUNDO : Não LARGURA DO CORREDOR : 0,00
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL : Não AT2 : 0,00 Ag : 0,00 P1 : 0,00
 P2 : 0,00 Aeq : 0,00

FRENTES

LOGRADOURO	TIPO DE FRETE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Rua I b i r a m a	Prínc i p a l	6,00	0,00	Sim

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : C a s a USO DA EDIFICAÇÃO : R e s i d e n c i a l ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00
 PADRÃO CONSTR.: c a s a s i m p l e s CONSERVAÇÃO : c - r e g u l a r
 COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 1,06 IDADE REAL : 15 COEFICIENTE : 0,88 CUSTO BASE: 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 440.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : NIPPON IMOVEIS
 CONTATO : TELEFONE : (11)-24430611
 OBSERVAÇÃO :