

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MAIRINQUE-SP**

Processo nº **0000877-35.2019.8.26.0337**

RAFAEL AUGUSTO HIRAOKA, engenheiro civil, inscrito no CREA/SP sob o nº 5070737681, nomeado perito judicial na Ação de Cumprimento de Sentença, proposta por **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **TRANSPORTADORA NOVA SAO ROQUE LTDA, JOSE ROBERTO DE ALMEIDA e NEIDE NEGOV DE ALMEIDA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao múnus que lhe foi confiado, apresentar o **LAUDO PERICIAL**, que segue em anexo.

Este perito permanece à disposição deste Juízo e das partes para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Termos em que,

Pede deferimento.

Mairinque, 14 de outubro de 2025.

LAUDO PERICIAL

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAIRINQUE-SP

Processo nº: 0000877-35.2019.8.26.0337

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A

EXECUTADOS: TRANSPORTADORA NOVA SAO ROQUE LTDA, JOSE ROBERTO DE ALMEIDA e NEIDE NEGOV DE ALMEIDA

OBJETO DA PERÍCIA: Avaliação do valor de mercado do imóvel de Matrícula nº 123 do CRI de Mairinque/SP e da fração ideal de 2.002,72 m² do imóvel de Matrícula nº 15.043 do CRI de São Roque/SP.

PERITO JUDICIAL:

Nome: Rafael Augusto Hiraoka

Profissão: Engenheiro Civil

CREA/SP: 5070737681

Telefone: (11)98776-8588

E-mail: rafaa.hiraoka@gmail.com

Mairinque, 14 de outubro de 2025.

1 INTRODUÇÃO

O presente Laudo de Avaliação Judicial é elaborado e subscrito por este perito, Rafael Augusto Hiraoka, Engenheiro Civil inscrito no CREA/SP sob o nº 5070737681, nomeado para atuar nos autos do Cumprimento de Sentença em epígrafe. O trabalho técnico aqui exposto tem como finalidade cumprir a determinação judicial, apresentando as conclusões obtidas a partir das diligências realizadas e da aplicação de metodologia técnica normatizada para a apuração do valor de mercado dos imóveis objeto da constrição judicial.

2 OBJETIVO DA PERÍCIA

O objetivo do presente laudo pericial é atender à determinação judicial exarada nos autos, que consiste na apuração do valor de mercado dos bens imóveis objeto da constrição judicial, conforme delimitado pelo Termo de Penhora retificado de fls. 629. A avaliação visa subsidiar os atos de execução forçada, fornecendo um valor de referência para a futura alienação dos bens.

Especificamente, o escopo deste trabalho abrange a avaliação de dois objetos distintos:

1. A avaliação da totalidade do imóvel urbano, consistente em um terreno, objeto da **Matrícula nº 123** do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mairinque/SP.
2. A avaliação da **fração ideal de 2.002,72 m²** do imóvel objeto da **Matrícula nº 15.043** do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque/SP, pertencente aos executados.

3 SÍNTESE DO PROCESSO E CONTEXTO DA AVALIAÇÃO

Neste capítulo, será apresentada uma síntese dos autos processuais, com o intuito de contextualizar a presente avaliação no âmbito da disputa judicial. Serão abordados a origem da lide, os principais eventos processuais que culminaram na determinação da perícia e outros fatores jurídicos relevantes que impactam diretamente o objeto e o resultado desta avaliação técnica.

3.1 Identificação e Contextualização

A presente disputa judicial tem origem no processo nº 1001623-17.2018.8.26.0337, ajuizado pelo exequente, BANCO DO BRASIL S/A, em face da devedora principal, TRANSPORTADORA NOVA SAO ROQUE LTDA, e de seus fiadores, JOSE ROBERTO DE ALMEIDA e NEIDE NEGOV DE ALMEIDA. A ação visava a cobrança de dívida inadimplida. Com o trânsito em julgado da sentença que constituiu o título executivo judicial, foi instaurado o presente Cumprimento Definitivo de Sentença, autuado sob o nº 0000877-35.2019.8.26.0337, que tramita perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Mairinque/SP.

3.2 Cronologia Processual Relevante

Para a devida contextualização da fase processual em que esta avaliação se insere, apresenta-se a seguir um quadro-resumo com os principais eventos ocorridos nos autos, desde a constituição do título executivo até a determinação para a realização da presente perícia de avaliação imobiliária.

RAFAEL AUGUSTO HIRAOKA

ENGENHEIRO CIVIL – C.R.E.A – SP 5070737681

Data	Folhas (fls.)	Evento/Peça Processual	Descrição/Resultado
09/10/2018	8/9	Sentença (Ação Monitória)	Julgada procedente, constituindo título executivo de R\$ 111.999,91.
07/11/2018	10	Certidão de Trânsito em Julgado	Sentença torna-se definitiva e imutável.
09/04/2019	1/2	Petição Inicial (Cumprimento de Sentença)	Início da fase de execução com débito atualizado de R\$ 136.030,88.
05/03/2020	60	Petição do Exequente	Requerimento de penhora via Bacenjud, Renajud e Infojud.
09/06/2020	69/72	Resultado da Pesquisa Bacenjud	Infrutífera. Saldo zero ou irrisório em todas as contas dos executados.
15/01/2021	150	Petição do Exequente	Requerimento de penhora sobre veículos localizados via Renajud.
19/01/2021	157	Decisão Judicial	Deferida a penhora dos veículos de placas DAO9061 e EFZ9636.
03/03/2021	168	Termo de Penhora e Depósito	Formalizada a penhora sobre os veículos.
11/05/2021	175	Termo de Penhora no Rosto dos Autos	Determinada a penhora de eventuais créditos em favor da Justiça do Trabalho.
12/01/2022	176	Petição do Exequente	Requerimento de penhora sobre os imóveis de matrículas 123 e 11936.
29/06/2022	200/205	Impugnação à Penhora	Executados alegam impenhorabilidade do imóvel de matrícula 11936 (bem de família).
09/08/2023	573	Decisão Judicial	Deferida a penhora dos imóveis de matrículas 123, 11.936 e 15.043.

16/08/2023	577/582	Nova Impugnação à Penhora	Executados reiteram a tese de bem de família (matrícula 11.936) e alegam excesso de penhora sobre a matrícula 15.043.
14/09/2023	608/611	Decisão Judicial (Julgamento da Impugnação)	Acolhida a impenhorabilidade da matrícula 11.936; penhora da matrícula 15.043 limitada à fração ideal dos executados.
11/12/2023	629	Termo de Penhora (Retificado)	Formaliza o objeto final da avaliação pericial.
09/01/2024	634	Decisão Judicial	Determina a expedição de mandado de avaliação dos imóveis penhorados em fls. 629.
27/05/2024	659	Certidão do Oficial de Justiça	Impossibilidade de localizar o imóvel de matrícula 123.
24/07/2024	668	Despacho Judicial	Determina expedição de ofício à Prefeitura de Mairinque para informar endereço do imóvel.
16/09/2024	685	Certidão do Oficial de Justiça	Negativa. Imóveis em Mairinque estão fora do seu zoneamento de atuação.
27/09/2024	690	Decisão Judicial	Determina expedição de carta precatória para avaliação dos imóveis.

3.3 Análise da Penhora no Rosto dos Autos

Verifica-se, a partir da análise dos autos, a existência de um fator jurídico de grande relevância para a destinação dos valores a serem apurados nesta avaliação.

Conforme o Termo de Penhora no Rosto dos Autos lavrado em 11 de maio de 2021 (fls. 175), foi determinada uma constrição oriunda do Processo Trabalhista nº 0011579-71.2019.5.15.0151, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Araraquara/SP.

A referida penhora, movida por Emerson Aurélio Sgarbi em face dos mesmos executados deste feito, estabelece que quaisquer valores obtidos com a futura alienação dos bens aqui avaliados sejam, primeiramente, destinados à quitação da dívida trabalhista, cujo montante era de R\$ 328.201,25 em maio de 2021. Em razão da natureza alimentar do crédito trabalhista, este possui preferência legal sobre o crédito do exequente, Banco do Brasil S/A, o que impacta diretamente a ordem de pagamento e a satisfação da presente execução.

4 DILIGÊNCIAS REALIZADAS

Para a consecução dos objetivos determinados neste laudo, este perito realizou uma série de diligências técnicas, que são fundamentais para a correta caracterização dos imóveis e para a aplicação da metodologia avaliatória. As etapas a seguir detalham desde a análise dos documentos processuais até a vistoria em campo e a pesquisa de mercado, garantindo a fundamentação do trabalho.

4.1 Análise Técnica dos Autos

Foi realizado um estudo pormenorizado das peças processuais que compõem os autos, com especial atenção aos documentos técnicos e decisões judiciais que fundamentam e delimitam o escopo desta avaliação. A análise abrangeu as matrículas dos imóveis, as petições das partes, as certidões dos oficiais de justiça e, de forma central, a decisão de fls. 608/611 e o subsequente Termo de Penhora retificado de fls. 629, que estabelecem o objeto exato da perícia. Esta diligência foi essencial para a completa compreensão da lide e para a definição das premissas adotadas neste laudo.

4.2 Vistoria "in loco"

Em diligência realizada no dia 23 de setembro de 2025, com início às 10h, este perito procedeu à vistoria dos imóveis objeto da penhora, com as seguintes constatações:

- **Imóvel de Matrícula nº 123:** Utilizando-se das informações cadastrais e geográficas fornecidas pela Prefeitura de Mairinque e juntadas aos autos, foi possível localizar o referido imóvel. Em vistoria, constatou-se que se trata de

um terreno sem a presença de edificações, estando o lote murado apenas em sua divisa frontal.

- **Imóvel de Matrícula nº 15.043:** Apesar dos esforços empreendidos e da análise da documentação disponível, não foi possível proceder à localização física deste imóvel durante a diligência em campo.

O registro fotográfico da vistoria do imóvel localizado (Matrícula 123) compõe o Anexo I deste laudo.

4.3 Pesquisa de Mercado

Foi conduzida uma criteriosa pesquisa de mercado nas regiões onde se localizam os imóveis avaliados. O objetivo foi coletar dados de ofertas de terrenos e de imóveis com benfeitorias que pudessem servir como elementos comparativos. Este levantamento é a base para a aplicação da metodologia avaliatória, que visa isolar o valor da terra nua para, então, apurar o valor unitário de metro quadrado na localidade e fundamentar os cálculos.

4.4 Consulta às Normas Técnicas

Para a fundamentação dos procedimentos e métodos adotados neste laudo, foram consultadas as normas técnicas pertinentes à engenharia de avaliações. O trabalho pautou-se, principalmente, pelas diretrizes da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2011)** e pela série de normas da ABNT, em especial a **NBR 14653 - Avaliação de bens**, garantindo que os critérios e cálculos sigam os padrões técnicos reconhecidos para a matéria.

5 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a determinação do valor de mercado dos bens objeto da penhora, foram empregados métodos e procedimentos técnicos em conformidade com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2011) e com a ABNT NBR 14653. Esta seção detalha a metodologia escolhida, a estratégia de pesquisa de mercado e os critérios para o tratamento dos dados coletados, incluindo o cálculo do valor das benfeitorias nos imóveis comparativos e os fatores de homogeneização, a fim de garantir a transparência e a fundamentação dos resultados apurados.

5.1 Método Adotado

Para a apuração do valor dos imóveis avaliandos, foi adotado o **Método Evolutivo**.

Considerando que o objeto da avaliação são os terrenos (terra nua) e que a amostra de mercado é composta tanto por lotes vagos quanto por propriedades com edificações, a metodologia foi aplicada em duas etapas principais:

1. **Tratamento dos Elementos Comparativos:** Para os imóveis da amostra que possuem benfeitorias, foi necessário isolar o valor correspondente à terra nua. Para tanto, o valor das edificações foi apurado pelo **Método da Quantificação do Custo**. Este cálculo se baseou no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" (VEIU) do IBAPE/SP, que fornece os custos de reedição para diferentes padrões construtivos. Sobre este custo, foi aplicado o **critério de depreciação de Ross-Heidecke**, que considera a idade, o estado de conservação e o obsolescimento da construção. O valor da benfeitoria, assim obtido, foi então subtraído do valor total do imóvel comparativo, resultando no valor estimado de seu terreno.

2. **Avaliação dos Imóveis Objeto:** Com uma base de dados composta por valores de terrenos (tanto os originalmente vagos quanto os apurados na etapa anterior), aplicou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Os valores foram homogeneizados por meio de fatores técnicos (Fator Oferta, Fator Área, Fator Topografia, etc.) para determinar o valor unitário por metro quadrado, que, por fim, foi aplicado às áreas dos imóveis avaliados para se chegar ao seu valor final de mercado.

5.2 Premissas e Fatores Limitantes

Para a correta interpretação dos resultados apresentados neste laudo, faz-se necessário o esclarecimento das premissas e dos fatores que limitaram a condução dos trabalhos, decorrentes das particularidades do caso em tela:

- **Objeto da Avaliação:** A presente avaliação se restringiu à apuração do valor da terra nua para ambos os imóveis. Quaisquer benfeitorias existentes, com exceção do muro frontal no imóvel de Matrícula 123, que não agrega valor comercial significativo ao terreno, foram desconsideradas nos cálculos.
- **Não Avaliação da Adega (Matrícula 15.043):** Embora a matrícula do imóvel e o termo de penhora façam menção à existência de "13/14 da adega existente na propriedade", a avaliação desta benfeitoria mostrou-se tecnicamente inviável. Conforme relatado no item 4.2, não foi possível localizar fisicamente o imóvel durante a vistoria. A ausência de inspeção "in loco" impede a determinação de características essenciais para uma avaliação fundamentada, como sua área construída, padrão construtivo, idade e estado de conservação. Diante da impossibilidade de obter os dados técnicos mínimos necessários, o valor da referida adega não foi apurado neste trabalho.
- **Avaliação Documental (Matrícula 15.043):** Em decorrência da impossibilidade de vistoria física do imóvel de Matrícula 15.043, a avaliação de sua fração ideal foi realizada com base nas informações documentais constantes nos autos (matrícula) e na pesquisa de mercado.

6 METODOLOGIA AVALIATÓRIA DETALHADA

Este capítulo tem por objetivo detalhar os procedimentos de cálculo empregados na avaliação, garantindo a transparência e a replicabilidade dos resultados. Serão explicitadas as fórmulas matemáticas, as variáveis consideradas e as referências normativas que fundamentam tanto o cálculo do valor das benfeitorias existentes nos imóveis da amostra de mercado quanto o tratamento dos dados por meio dos fatores de homogeneização.

6.1 Cálculo do Valor da Benfeitoria (Método VEIU / Ross-Heidecke)

Para os imóveis da amostra de mercado que continham edificações, foi necessário apurar o valor destas para, então, expurgá-lo do valor total da oferta, isolando-se assim o valor do terreno. O Valor de Venda da Benfeitoria (V_b) foi calculado pela seguinte expressão, com base no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas" (VEIU) do IBAPE/SP:

$$V_b = CUB - SP * P_c * A_c * F_{oc}$$

Onde:

- **V_b :** Valor de Venda da Benfeitoria.
- **$CUB-SP$:** Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, divulgado pelo SINDUSCON/SP, adotado como referência de custo de reedificação.
- **P_c :** Coeficiente referente à tipologia e padrão construtivo da edificação, extraído das tabelas do estudo VEIU do IBAPE/SP.
- **A_c :** Área construída da edificação.
- **F_{oc} :** Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação, que pondera a depreciação da edificação, calculado pela fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

- **R:** Valor Residual, percentual do valor de reprodução que a edificação manterá ao final de sua vida útil, obtido da Tabela 1 do estudo VEIU.
- **K:** Coeficiente de Ross-Heidecke, que mede a depreciação física e funcional da edificação, calculado pela expressão:

$$K = (1 - Ec) * \{1 - [(Ie/Ir) + (Ie/Ir)^2]/2\}$$

Onde:

- **Ec:** Depreciação percentual decorrente do Estado de Conservação, classificado conforme o Quadro 1 do estudo VEIU.
- **Ie:** Idade aparente da edificação em anos.
- **Ir:** Vida útil referencial da edificação, em anos, definida para cada padrão construtivo na Tabela 1 do estudo VEIU.

6.2 Tratamento dos Dados por Fatores de Homogeneização

Após a apuração do valor do terreno de cada elemento da amostra, procedeu-se à homogeneização dos dados para neutralizar as diferenças de atributos em relação ao imóvel avaliando. Os fatores aplicados, baseados na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011, foram:

- **Fator Oferta (Fo):** Aplicou-se um fator redutor de 0,90 sobre os valores de oferta para ajustá-los ao valor de transação, considerando a margem de negociação usualmente praticada no mercado.

- **Fator Topografia (Ft):** Este fator ajusta as diferenças de valor decorrentes da inclinação do terreno. Constatou-se que os imóveis avaliados apresentam uma topografia com "Declive de 5% até 10%". Portanto, adotou-se para o paradigma (imóvel avaliando) o coeficiente 1,11, conforme a tabela de referência técnica da norma do IBAPE/SP. O fator de homogeneização (Ft), aplicado a cada elemento da amostra, é então calculado pela razão entre o coeficiente do respectivo comparativo e o coeficiente do imóvel avaliando.
- **Fator Consistência do Terreno (Fc):** Este fator considera a depreciação de valor em terrenos com características desfavoráveis. Identificou-se o imóvel avaliando como "Terreno Seco", que representa a situação paradigma, cujo coeficiente adotado é 1,00.
- **Fator Área (Fa):** Para o ajuste das diferenças de área entre os lotes, foi utilizado o Fator Área de Abunahman, expresso por:

$$Fa = (Ae/Aa)^{(1/n)}$$

Onde:

- **Ae:** Área do elemento comparativo.
- **Aa:** Área do imóvel avaliando.
- **n:** Expoente que assume o valor 4 quando a diferença percentual entre as áreas é igual ou inferior a 30%, e 8 quando a diferença é superior a 30%.
- **Fator Localização (Fl):** Considerou-se o fator 1,00, tendo em vista a homogeneidade geoeconômica da região onde se localizam o imóvel avaliando e os elementos da amostra.

A aplicação conjunta destes fatores para a determinação do valor unitário homogeneizado (Vu) de cada elemento, a partir de seu valor de oferta (Vo), segue a expressão matemática recomendada pelo item 10.6 da norma do IBAPE/SP:

$$Vu = \frac{(Vo * Fo - Vb) * [1 + (Ft - 1) + (Fc - 1) + (Fa - 1) + (Fl - 1)]}{Ae}$$

**AVALIAÇÃO 01: IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº
123 (CRI DE MAIRINQUE/SP)**

7 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (MATRÍCULA 123)

Neste capítulo, será apresentada a caracterização detalhada do primeiro imóvel objeto da avaliação, identificado pela Matrícula nº 123 do Cartório de Registro de Imóveis de Mairinque/SP. A análise abrange a descrição documental extraída da matrícula, a localização e as características do seu entorno, e as observações físicas constatadas durante a vistoria técnica realizada no local.

7.1 Descrição Documental

Conforme a certidão da Matrícula nº 123, expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mairinque/SP e juntada aos autos, o imóvel avaliando é de propriedade dos executados Jose Roberto de Almeida e sua mulher Neide Negov de Almeida. O documento descreve o bem como uma gleba de terras situada no Bairro do Marmeleiro, perímetro urbano do município, com uma área total de 2.105,21 m². Ressalta-se que não consta, na referida matrícula, a averbação de qualquer edificação ou benfeitoria sobre o terreno.

7.2 Localização e Vizinhança

O imóvel avaliando está localizado no Bairro do Marmeleiro, perímetro urbano do município de Mairinque/SP. A região é caracterizada por uma ocupação mista, com predominância de chácaras de moradia e recreio, além de terrenos ainda não edificadas. O padrão construtivo do entorno é predominantemente simples a médio. A infraestrutura urbana disponível na via de acesso ao imóvel inclui rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, sendo o acesso realizado por via pavimentada.

7.3 Constatações da Vistoria

A vistoria realizada no local confirmou que o imóvel consiste em um terreno sem edificações, apresentando como única benfeitoria aparente um muro em sua divisa frontal. As características físicas e os fatores técnicos adotados para o imóvel avaliando, apurados em diligência e com base na Norma do IBAPE/SP, estão sumarizados no quadro a seguir:

QUADRO DE CARACTERIZAÇÃO E FATORES DO AVALIANDO		
MUNICÍPIO	Mairinque / SP	
ENDEREÇO	Est. Monjolinho - Matrícula 123 - CRI Mairinque	
ÁREA TOTAL	2.105,21	
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00	
FATOR TOP.	Declive de 5% até 10%	1,11
FATOR CONS. T.	Terreno Seco	1,00
FATOR LOCAL.	1,00	

8 PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO DOS DADOS (MATRÍCULA 123)

Neste capítulo, serão apresentados os procedimentos relativos à pesquisa de mercado realizada para a avaliação do imóvel de Matrícula 123. Serão detalhados os critérios para a seleção dos elementos comparativos, a apresentação dos dados coletados e o tratamento estatístico por meio de fatores de homogeneização, etapa fundamental para se apurar o valor unitário do metro quadrado de terreno na região e, conseqüentemente, o valor de mercado do imóvel avaliando.

8.1 Critérios da Pesquisa

Para a seleção dos elementos que compõem a amostra de mercado, foram adotados critérios técnicos visando garantir a comparabilidade com o imóvel avaliando. O principal critério de seleção foi a área dos imóveis, que, conforme as normas técnicas aplicáveis, deve situar-se em um intervalo entre 0,5 e 2,0 vezes a área do imóvel objeto da avaliação.

Considerando que o imóvel de Matrícula 123 possui uma área de 2.105,21 m², a pesquisa foi direcionada a imóveis com áreas compreendidas entre 1.052,61 m² e 4.210,42 m². A pesquisa de mercado foi realizada no município de Mairinque/SP, priorizando-se imóveis localizados em bairros com características geoeconômicas semelhantes ao do bem avaliando. Foram coletados dados tanto de terrenos sem benfeitorias quanto de imóveis com edificações, uma vez que a metodologia adotada permite o expurgo do valor das construções para a apuração do valor da terra nua.

8.2 Tabela de Elementos Comparativos

A pesquisa de mercado resultou na coleta de 8 (oito) elementos comparativos, cujos dados foram verificados e são apresentados nas tabelas a seguir. A primeira tabela detalha as fontes e a localização dos imóveis, enquanto a segunda apresenta suas características quantitativas, como áreas e valores de oferta.

PLANILHA DE AMOSTRAS E FONTES				
ID	MUNICÍPIO	ENDEREÇO	CONTATO	LINK
1	Mairinque	Jardim Cruzeiro	Imobiliária Irmãos a Obra	https://shre.ink/SnRg
2	Mairinque	Nova Mairinque	Imobiliária L4S	https://shre.ink/SnEw
3	Mairinque	Jardim Brasília	Dario Jesus Imóveis	https://shre.ink/SnEu
4	Mairinque	Jardim Granada	LSilva Negócios Imobiliários	https://shre.ink/SnEr
5	Mairinque	Jardim Granada	LSilva Negócios Imobiliários	https://shre.ink/SnN4
6	Mairinque	Jardim Granada	LSilva Negócios Imobiliários	https://shre.ink/SnNx
7	Mairinque	Jardim Waldes	Reginaldo Inácio Imóveis	https://shre.ink/Snwy
8	Mairinque	Jardim Brasília	AJ Rodrigues Imóveis	https://shre.ink/SnY0

CARACTERIZAÇÃO QUANTITATIVA DOS DADOS DE MERCADO			
ID	ÁREA TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR
1	2.716,00	0,00	R\$ 700.000,00
2	1.329,00	0,00	R\$ 130.000,00
3	2.000,00	0,00	R\$ 600.000,00
4	3.000,00	0,00	R\$ 750.000,00
5	3.600,00	30,00	R\$ 800.000,00
6	2.288,00	220,00	R\$ 1.200.000,00
7	1.290,00	0,00	R\$ 325.000,00
8	1.500,00	0,00	R\$ 750.000,00

8.3 Tratamento dos Dados por Fatores

Para neutralizar as diferenças de atributos entre os elementos comparativos e o imóvel avaliando, procedeu-se à homogeneização dos dados de mercado. Este

tratamento foi realizado através da aplicação de fatores técnicos, conforme preconiza a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Inicialmente, para os elementos da amostra que possuíam benfeitorias (ID 5 e 6), foi necessário apurar o valor de venda das edificações para, então, subtraí-lo do valor de oferta e isolar o valor correspondente ao terreno. Este cálculo foi realizado pelo Método da Quantificação do Custo, utilizando-se o CUB-SP (sem desoneração) de setembro/2025 e o critério de depreciação de Ross-Heidecke, conforme demonstrado no memorial de cálculo a seguir.

MEMORIAL DE CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA (MÉTODO VEIU / ROSS-HEIDECKE)							
ID	CUB-SP (Sem Desoneração) - GI - Set/2025 https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/	Tipologias Construtivas			Estado de Conservação (Ec)		
	R\$ 1.197,02	Padrão Construtivo	Classificação	Pc	Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)
1	R\$ 1.197,02						
2	R\$ 1.197,02						
3	R\$ 1.197,02						
4	R\$ 1.197,02						
5	R\$ 1.197,02	3.2 – Padrão Simples	Médio	1,125	E	Necessitando de reparos simples	18,10
6	R\$ 1.197,02	3.2 – Padrão Simples	Médio	1,125	E	Necessitando de reparos simples	18,10
7	R\$ 1.197,02						
8	R\$ 1.197,02						

MEMORIAL DE CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA (MÉTODO VEIU / ROSS-HEIDECKE)						
le (anos)	lr (anos)	Valor Residual - R	Coefficiente de Ross-Heidecke (K) $K = (1 - Ec) \times \{1 - [le / lr + (le / lr)^2] / 2\}$	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc) $Foc = R + K \times (1 - R)$	Valor de Venda da Benfeitoria (Vb) $Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$	
					R\$ 0,00	
					R\$ 0,00	
					R\$ 0,00	
					R\$ 0,00	
20	60	20%	0,6370	0,7096	R\$ 28.667,43	
20	60	20%	0,6370	0,7096	R\$ 210.227,83	
					R\$ 0,00	
					R\$ 0,00	

Após a apuração do valor do terreno para cada elemento da amostra, foram aplicados os fatores de homogeneização (Topografia, Consistência do Terreno, Localização e Área) para ajustar os valores às características do imóvel avaliando.

RAFAEL AUGUSTO HIRAOKA

ENGENHEIRO CIVIL – C.R.E.A – SP 5070737681

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES								
ID	TOPOGRAFIA		CONSISTÊNCIA DO TERRENO		LOCALIZAÇÃO		ÁREA	1/N
1	Terreno Plano	0,90	Terreno Seco	1,00	1,00	1,00	1,07	0,250
2	Em aclive até 10%	0,95	Terreno Seco	1,00	1,00	1,00	0,94	0,125
3	Declive até 5%	0,95	Terreno Seco	1,00	1,00	1,00	0,99	0,250
4	Terreno Plano	0,90	Terreno Seco	1,00	1,00	1,00	1,05	0,125
5	Terreno Plano	0,90	Terreno Seco	1,00	1,00	1,00	1,07	0,125
6	Declive até 5%	0,95	Terreno Seco	1,00	1,00	1,00	1,02	0,250
7	Declive até 5%	0,95	Terreno Seco	1,00	1,00	1,00	0,94	0,125
8	Terreno Plano	0,90	Terreno Seco	1,00	1,00	1,00	0,92	0,250

Finalmente, a planilha de apuração do valor unitário consolidou todos os cálculos, aplicando o Fator Oferta (0,90) sobre o valor de venda, subtraindo o valor da benfeitoria (quando existente) e aplicando os demais fatores para se chegar ao Valor Unitário Homogeneizado (Vu) de cada amostra.

APURAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (Vu)					
ID	Valor de Venda (Vo)	Fator de Oferta (Fo)	Valor de Venda da Benfeitoria (Vb)	Valor do Terreno (Vt) $Vt = (Vo * Fo) - Vb$	Valor Unitário (Vu)
		0,90			$Vu = Vt \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} / At$
1	R\$ 700.000,00	0,90	R\$ 0,00	R\$ 630.000,00	R\$ 224,22
2	R\$ 130.000,00	0,90	R\$ 0,00	R\$ 117.000,00	R\$ 78,36
3	R\$ 600.000,00	0,90	R\$ 0,00	R\$ 540.000,00	R\$ 251,97
4	R\$ 750.000,00	0,90	R\$ 0,00	R\$ 675.000,00	R\$ 212,89
5	R\$ 800.000,00	0,90	R\$ 28.667,43	R\$ 691.332,57	R\$ 186,33
6	R\$ 1.200.000,00	0,90	R\$ 210.227,83	R\$ 869.772,17	R\$ 367,59
7	R\$ 325.000,00	0,90	R\$ 0,00	R\$ 292.500,00	R\$ 201,02
8	R\$ 750.000,00	0,90	R\$ 0,00	R\$ 675.000,00	R\$ 368,84

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO (MATRÍCULA 123)

Com base nos dados coletados e devidamente tratados conforme a metodologia exposta, este capítulo apresenta o resultado final da avaliação para o imóvel de Matrícula 123. Serão demonstrados o saneamento da amostra para expurgo de dados discrepantes, a classificação do laudo quanto ao seu grau de fundamentação e precisão, e, por fim, a apuração do valor de mercado final para o imóvel.

9.1 Saneamento da Amostra e Valor Unitário

Após a apuração dos Valores Unitários Homogeneizados (Vu) para cada um dos 8 (oito) elementos da amostra, procedeu-se ao saneamento estatístico dos dados. Este procedimento visa expurgar eventuais pontos discrepantes (*outliers*) que possam distorcer o resultado final da avaliação.

Para tanto, foi aplicado o critério recomendado pela Norma do IBAPE/SP, que consiste em excluir da amostra os elementos cujos valores unitários se situem fora do intervalo de $\pm 30\%$ em relação à média inicial do conjunto. Conforme demonstrado na tabela abaixo, a análise inicial resultou na exclusão de 3 (três) amostras, resultando em um conjunto final de 5 (cinco) amostras válidas e em uma nova média saneada, que servirá de base para o cálculo do valor do imóvel.

SANEAMENTO DA AMOSTRA (CRITÉRIO IBAPE/SP $\pm 30\%$)	
Parâmetro da Análise	Valor Calculado
Análise Inicial	
Nº de Amostras Iniciais	8
Média Inicial (Vu)	R\$ 236,40
Limite Superior (+30%)	<u>R\$ 307,32</u>
Limite Inferior (-30%)	<u>R\$ 165,48</u>
Resultado do Saneamento	
Nº de Amostras Válidas	5
Nº de Amostras Excluídas	3
Média Final Saneada (Vu)	R\$ 215,29
Limite Superior (+30%)	<u>R\$ 279,87</u>
Limite Inferior (-30%)	<u>R\$ 150,70</u>

Desta forma, o valor unitário de metro quadrado de terreno, após o devido tratamento estatístico, foi determinado em **R\$ 215,29/m²**.

9.2 Enquadramento do Laudo (NBR 14653-2)

Para especificar a confiabilidade do valor de mercado apurado, o presente laudo de avaliação é enquadrado quanto ao seu Grau de Fundamentação e Grau de Precisão, em conformidade com os critérios estabelecidos na ABNT NBR 14653-2.

- **Grau de Fundamentação:** Considerando a completa caracterização do imóvel avaliando, a coleta de 8 (oito) elementos na pesquisa de mercado, a utilização do tratamento por fatores para homogeneização e a análise detalhada das condições do mercado local, o presente trabalho atinge o **Grau de Fundamentação II**.
- **Grau de Precisão:** Com base na análise estatística da amostra saneada, composta por 5 (cinco) elementos válidos, foi calculado o intervalo de confiança de 80% em torno da média final. O cálculo resultou em uma amplitude de **15,84%**. Conforme a Tabela 5 da NBR 14653-2, por apresentar uma amplitude inferior a 30%, a avaliação alcança o **Grau de Precisão III**.

9.3 Valor Final de Mercado

O valor de mercado para o imóvel de Matrícula nº 123 é apurado pela multiplicação do valor unitário de metro quadrado de terreno, obtido após o saneamento da amostra, pela área total do imóvel.

- **Valor Unitário Saneado (Vu):** R\$ 215,29/m²
- **Área Total do Imóvel:** 2.105,21 m²

Cálculo:

Valor do Imóvel = 2.105,21 x 215,29 = R\$ 453.213,82

Conforme faculta o item 6.8.1 da norma ABNT NBR 14653-1, que permite o arredondamento do resultado final em até 1%, adota-se para fins de apresentação o valor arredondado.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 123: R\$ 450.000,00
(quatrocentos e cinquenta mil reais)

AVALIAÇÃO 02: FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 15.043 (CRI DE SÃO ROQUE/SP)

10 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (MATRÍCULA 15.043)

Este capítulo destina-se à caracterização do segundo objeto da avaliação, correspondente à fração ideal penhorada do imóvel de Matrícula nº 15.043 do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque/SP. A análise a seguir detalha a descrição documental do bem, sua localização conforme os registros, e as constatações da diligência de campo, que, neste caso, se limitou à impossibilidade de localização física do imóvel.

10.1 Descrição Documental

Conforme a certidão da Matrícula nº 15.043, expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque/SP e juntada aos autos, o imóvel avaliando possui uma área total de 3.719,69 m² e está localizado no Bairro do Marmeleiro, município de Mairinque/SP.

O objeto da penhora, e conseqüentemente desta avaliação, não é a totalidade do bem, mas sim a quota-parte pertencente aos executados Jose Roberto de Almeida e sua mulher Neide Negov de Almeida. A constrição recai sobre a **"fração ideal correspondente a 2.002,72 do imóvel e 13/14 da adega existente na propriedade"**, conforme expressamente determinado no Termo de Penhora de fls. 629.

10.2 Localização e Vizinhança

Conforme a descrição registral, o imóvel está situado no Bairro do Marmeleiro, município de Mairinque/SP. A região possui características geoeconômicas semelhantes às do imóvel avaliado anteriormente, sendo caracterizada por uma

ocupação mista com predominância de chácaras de moradia e recreio, e um padrão construtivo que varia de simples a médio. A infraestrutura urbana disponível na região inclui rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública.

10.3 Constatações da Vistoria

Conforme relatado no item 4.2, a diligência em campo restou infrutífera para este imóvel, não sendo possível proceder à sua localização física.

Desta forma, a caracterização do bem se dá com base nos documentos dos autos e em premissas técnicas adotadas para viabilizar a avaliação. Os fatores técnicos considerados para o imóvel avaliando, que servirão de paradigma para a homogeneização da amostra de mercado, estão sumarizados no quadro a seguir:

QUADRO DE CARACTERIZAÇÃO E FATORES DO AVALIANDO		
MUNICÍPIO	Mairinque / SP	
ENDEREÇO	Marmeleiro - Matrícula 15.043 - CRI São Roque	
ÁREA TOTAL	3.719,69	
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00	
FATOR TOP.	Declive de 5% até 10%	1,11
FATOR CONS. T.	Terreno Seco	1,00
FATOR LOCAL.	1,00	

11 PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO DOS DADOS (MATRÍCULA 15.043)

Neste capítulo, serão apresentados os procedimentos relativos à pesquisa de mercado realizada para a avaliação do imóvel de Matrícula 15.043. Serão detalhados os critérios para a seleção dos elementos comparativos, a apresentação dos dados coletados e o tratamento estatístico por meio de fatores de homogeneização, etapa fundamental para se apurar o valor unitário do metro quadrado de terreno na região e, consequentemente, o valor de mercado da fração ideal do imóvel avaliando.

11.1 Critérios da Pesquisa

Para a seleção dos elementos que compõem a amostra de mercado, foram adotados critérios técnicos visando garantir a comparabilidade com o imóvel avaliando. O principal critério de seleção foi a área dos imóveis, que, conforme as normas técnicas aplicáveis, deve situar-se em um intervalo entre 0,5 e 2,0 vezes a área do imóvel objeto da avaliação.

Considerando que o imóvel de Matrícula 15.043 possui uma área total de 3.719,69 m², a pesquisa foi direcionada a imóveis com áreas compreendidas entre 1.860 m² e 7.440 m².

Observa-se que um dos elementos da amostra (ID 8, com 1.290,00 m²) possui área inferior ao limite mínimo estabelecido. A manutenção deste elemento na pesquisa foi considerada tecnicamente necessária devido à escassez de ofertas de imóveis com características e áreas estritamente dentro do intervalo ideal na região pesquisada, optando-se por sua inclusão para garantir um número suficiente de dados para o tratamento estatístico.

11.2 Tabela de Elementos Comparativos

A pesquisa de mercado resultou na coleta de 8 (oito) elementos comparativos, cujos dados foram verificados e são apresentados nas tabelas a seguir. A primeira tabela detalha as fontes e a localização dos imóveis, enquanto a segunda apresenta suas características quantitativas, como áreas e valores de oferta.

PLANILHA DE AMOSTRAS E FONTES				
ID	MUNICÍPIO	ENDEREÇO	CONTATO	LINK
1	Mairinque	Jardim Cruzeiro	Imobiliária Irmãos a Obra	https://shre.ink/SnRg
2	Mairinque	Jardim Brasília	Dario Jesus Imóveis	https://shre.ink/SnEu
3	Mairinque	Jardim Granada	LSilva Negócios Imobiliários	https://shre.ink/SnEr
4	Mairinque	Jardim Granada	LSilva Negócios Imobiliários	https://shre.ink/SnN4
5	Mairinque	Jardim Granada	LSilva Negócios Imobiliários	https://shre.ink/SnNx
6	Mairinque	Jardim Granada	Silva Imóveis	https://shre.ink/SnJ6
7	Mairinque	Marmeleiro	Reginaldo Inácio Imóveis	https://shre.ink/SnJg
8	Mairinque	Jardim Waldes	Reginaldo Inácio Imóveis	https://shre.ink/Snwy

CARACTERIZAÇÃO QUANTITATIVA DOS DADOS DE MERCADO			
ID	ÁREA TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR
1	2716,00 m ²	0,00 m ²	R\$ 700.000,00
2	2000,00 m ²	0,00 m ²	R\$ 600.000,00
3	3000,00 m ²	0,00 m ²	R\$ 750.000,00
4	3600,00 m ²	30,00 m ²	R\$ 800.000,00
5	2288,00 m ²	220,00 m ²	R\$ 1.200.000,00
6	4397,29 m ²	0,00 m ²	R\$ 2.200.000,00
7	7000,00 m ²	0,00 m ²	R\$ 400.000,00
8	1.290,00	0,00	R\$ 325.000,00

11.3 Tratamento dos Dados por Fatores

Para neutralizar as diferenças de atributos entre os elementos comparativos e o imóvel avaliando, procedeu-se à homogeneização dos dados de mercado. Este

tratamento foi realizado através da aplicação de fatores técnicos, conforme preconiza a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Inicialmente, para os elementos da amostra que possuíam benfeitorias (ID 4 e 5), foi necessário apurar o valor de venda das edificações para, então, subtraí-lo do valor de oferta e isolar o valor correspondente ao terreno. Este cálculo foi realizado pelo Método da Quantificação do Custo, utilizando-se o CUB-SP (sem desoneração) de setembro/2025 e o critério de depreciação de Ross-Heidecke, conforme demonstrado no memorial de cálculo a seguir.

MEMORIAL DE CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA (MÉTODO VEIU / ROSS-HEIDECKE)							
ID	CUB-SP (Sem Desoneração)	Tipologias Construtivas			Estado de Conservação (Ec)		
	https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/	Padrão Construtivo	Classificação	Pc	Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)
	R\$ 1.197,02						
1	R\$ 1.197,02						
2	R\$ 1.197,02						
3	R\$ 1.197,02						
4	R\$ 1.197,02	3.2 – Padrão Simples	Médio	1,125	E	Necessitando de reparos simples	18,10
5	R\$ 1.197,02	3.2 – Padrão Simples	Médio	1,125	E	Necessitando de reparos simples	18,10
6	R\$ 1.197,02						
7	R\$ 1.197,02						
8	R\$ 1.197,02						

MEMORIAL DE CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA (MÉTODO VEIU / ROSS-HEIDECKE)						
le (anos)	lr (anos)	Valor Residual - R	Coefficiente de Ross-Heidecke (K)	Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Valor de Venda da Benfeitoria (Vb)	
			$K = \{ 1 - Ec \} \times \{ 1 - [le / lr + (le / lr)^2] / 2 \}$	$Foc = R + K \times (1 - R)$	$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$	
					R\$ 0,00	
					R\$ 0,00	
					R\$ 0,00	
20	60	20%	0,6370	0,7096	R\$ 28.667,43	
20	60	20%	0,6370	0,7096	R\$ 210.227,83	
					R\$ 0,00	
					R\$ 0,00	
					R\$ 0,00	

Após a apuração do valor do terreno para cada elemento da amostra, foram aplicados os fatores de homogeneização (Topografia, Consistência do Terreno, Localização e Área) para ajustar os valores às características do imóvel avaliando.

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES								
ID	TOPOGRAFIA		CONSISTÊNCIA DO TERRENO		LOCALIZAÇÃO		ÁREA	1/N
1	Terreno Plano	0,90	Terreno Seco	1,00	1,00	1,00	0,92	0,250
2	Declive até 5%	0,95	Terreno Seco	1,00	1,00	1,00	0,93	0,125
3	Terreno Plano	0,90	Terreno Seco	1,00	1,00	1,00	0,95	0,250
4	Terreno Plano	0,90	Terreno Seco	1,00	1,00	1,00	0,99	0,250
5	Declive até 5%	0,95	Terreno Seco	1,00	1,00	1,00	0,94	0,125
6	Terreno Plano	0,90	Terreno Seco	1,00	1,00	1,00	1,04	0,250
7	Terreno Plano	0,90	Terreno Seco	1,00	1,00	1,00	1,08	0,125
8	Declive até 5%	0,95	Terreno Seco	1,00	1,00	1,00	0,88	0,125

Finalmente, a planilha de apuração do valor unitário consolidou todos os cálculos, aplicando o Fator Oferta (0,90) sobre o valor de venda, subtraindo o valor da benfeitoria (quando existente) e aplicando os demais fatores para se chegar ao Valor Unitário Homogeneizado (Vu) de cada amostra.

APURAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (Vu)					
ID	Valor de Venda (Vo)	Fator de Oferta (Fo)	Valor de Venda da Benfeitoria (Vb)	Valor do Terreno (Vt) $Vt = (Vo * Fo) - Vb$	Valor Unitário (Vu)
		0,90			$Vu = Vt \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} / At$
1	R\$ 700.000,00	0,90	R\$ 0,00	R\$ 630.000,00	R\$ 191,43
2	R\$ 600.000,00	0,90	R\$ 0,00	R\$ 540.000,00	R\$ 235,26
3	R\$ 750.000,00	0,90	R\$ 0,00	R\$ 675.000,00	R\$ 190,93
4	R\$ 800.000,00	0,90	R\$ 28.667,43	R\$ 691.332,57	R\$ 171,44
5	R\$ 1.200.000,00	0,90	R\$ 210.227,83	R\$ 869.772,17	R\$ 337,19
6	R\$ 2.200.000,00	0,90	R\$ 0,00	R\$ 1.980.000,00	R\$ 424,89
7	R\$ 400.000,00	0,90	R\$ 0,00	R\$ 360.000,00	R\$ 50,56
8	R\$ 325.000,00	0,90	R\$ 0,00	R\$ 292.500,00	R\$ 186,37

12 RESULTADO DA AVALIAÇÃO (MATRÍCULA 15.043)

Com base nos dados coletados e devidamente tratados conforme a metodologia exposta, este capítulo apresenta o resultado final da avaliação para o imóvel de Matrícula 15.043. Serão demonstrados o saneamento da amostra para expurgo de dados discrepantes, a classificação do laudo quanto ao seu grau de fundamentação e precisão, e, por fim, a apuração do valor de mercado final para a fração ideal do imóvel penhorada nos autos.

12.1 Saneamento da Amostra e Valor Unitário

Após a apuração dos Valores Unitários Homogeneizados (Vu) para cada um dos 8 (oito) elementos da amostra, procedeu-se ao saneamento estatístico dos dados. Este procedimento visa expurgar eventuais pontos discrepantes (*outliers*) que possam distorcer o resultado final da avaliação.

Para tanto, foi aplicado o critério recomendado pela Norma do IBAPE/SP, que consiste em excluir da amostra os elementos cujos valores unitários se situem fora do intervalo de $\pm 30\%$ em relação à média inicial do conjunto. Conforme demonstrado na tabela abaixo, a análise inicial resultou na exclusão de 3 (três) amostras, resultando em um conjunto final de 5 (cinco) amostras válidas e em uma nova média saneada, que servirá de base para o cálculo do valor do imóvel.

SANEAMENTO DA AMOSTRA (CRITÉRIO IBAPE/SP $\pm 30\%$)	
Parâmetro da Análise	Valor Calculado
Análise Inicial	
Nº de Amostras Iniciais	8
Média Inicial (Vu)	R\$ 223,51
Limite Superior (+30%)	<u>R\$ 290,56</u>
Limite Inferior (-30%)	<u>R\$ 156,46</u>
Resultado do Saneamento	
Nº de Amostras Válidas	5
Nº de Amostras Excluídas	3
Média Final Saneada (Vu)	R\$ 195,09

Desta forma, o valor unitário de metro quadrado de terreno, após o devido tratamento estatístico, foi determinado em **R\$ 195,09/m²**.

12.2 Enquadramento do Laudo (NBR 14653-2)

Para especificar a confiabilidade do valor de mercado apurado, o presente laudo de avaliação é enquadrado quanto ao seu Grau de Fundamentação e Grau de Precisão, em conformidade com os critérios estabelecidos na ABNT NBR 14653-2.

- **Grau de Fundamentação:** Considerando a caracterização do imóvel avaliando com base nos documentos dos autos, a coleta de 8 (oito) elementos na pesquisa de mercado, a utilização do tratamento por fatores para homogeneização e a análise detalhada das condições do mercado local, o presente trabalho atinge o **Grau de Fundamentação II**.
- **Grau de Precisão:** Com base na análise estatística da amostra saneada, composta por 5 (cinco) elementos válidos, foi calculado o intervalo de confiança de 80% em torno da média final. O cálculo resultou em uma amplitude de **16,77%**. Conforme a Tabela 5 da NBR 14653-2, por apresentar uma amplitude inferior a 30%, a avaliação alcança o **Grau de Precisão III**.

12.3 Valor Final de Mercado da Fração Ideal

O valor de mercado para a fração ideal do imóvel de Matrícula nº 15.043 é apurado pela multiplicação do valor unitário de metro quadrado de terreno, obtido após o saneamento da amostra, pela área da fração ideal penhorada nos autos.

- **Valor Unitário Saneado (Vu):** R\$ 195,09/m²
- **Área da Fração Ideal:** 2.002,72 m²

Cálculo:

Valor da Fração Ideal = 2.002,72 x 195,09 = R\$ 390.709,32

Conforme faculta o item 6.8.1 da norma ABNT NBR 14653-1, que permite o arredondamento do resultado final em até 1%, adota-se para fins de apresentação o valor arredondado.

VALOR DE MERCADO DA FRAÇÃO IDEAL (MATRÍCULA Nº 15.043): R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais)

13 RESULTADO FINAL CONSOLIDADO

Para fins de clareza e conclusão dos trabalhos, apresenta-se a seguir o quadro-resumo com os valores de mercado apurados para cada um dos objetos da avaliação, conforme detalhado nos capítulos anteriores deste laudo.

Objeto da Avaliação	Valor de Mercado Apurado
Imóvel de Matrícula nº 123 (CRI de Mairinque/SP)	R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)
Fração Ideal de 2.002,72 m² do Imóvel de Matrícula nº 15.043 (CRI de São Roque/SP)	R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais)

14 ENCERRAMENTO

Este signatário apresenta o laudo pericial concluído, constando de 36 (trinta e seis) páginas em um único arquivo, assinado digitalmente.

São Paulo, 14 de outubro de 2025.

ANEXOS

- Anexo I – Relatório Fotográfico (Imóvel Matrícula 123)

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 a 04 – Representam a fachada do imóvel de matrícula nº 123 do CRI de Mairinque/SP.