
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão Social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL;

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do valor justo de Mercado;

Objeto da avaliação:

Prédio Comercial;

Localização:

Avenida Jangadeiro, nº 735 – Cidade Dutra – São Paulo – SP;

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640.

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

¹ CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;	4
3 HISTÓRIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
4.1 ASPECTOS GERAIS	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS	6
5 DOCUMENTAÇÃO	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	10
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	10
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	11
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	12
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	13
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	13
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO	14
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO	14
9 ANEXOS	15
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	15
9.2 DOCUMENTAÇÃO	17
9.3 DADOS DE MERCADO	24
9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO	26

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO ÁREA AVERBADA

R\$ 2.621.000,00

(Dois Milhões Seiscentos e Vinte e Um Mil Reais)

VALOR DE MERCADO ÁREA NÃO AVERBADA

R\$ 1.624.000,00

(Um Milhão Seiscentos e Vinte e Quatro Mil Reais)

VALOR DE MERCADO

R\$ 4.245.000,00

(Quatro Milhões Duzentos e Quarenta e Cinco Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Dados
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau I	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 15 de Outubro de 2025.



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal

CREA: 5069860640

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sob avaliação foi realizada em 08 de outubro de 2025, conforme diretrizes da NBR 14.653, com o objetivo de coletar informações técnicas sobre o imóvel e seu entorno.

Cabe destacar que foi realizada apenas a vistoria externa, uma vez que não foi possível obter autorização para acesso ao interior do imóvel no momento da visita.

Durante a inspeção, foram observados aspectos como: localização, existência, condições aparentes, padrão construtivo, estado de conservação, situação e vocação do imóvel.

No entorno, foram analisadas as condições de infraestrutura urbana, presença de equipamentos públicos, acessibilidade, características da vizinhança e a oferta de imóveis similares na região.

O memorial fotográfico encontra-se anexo ao presente laudo, documentando os elementos observados in loco.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área Territorial: 1.521,202 km²
- População residente (Censo 2022): 11.451.999 habitantes
- Densidade demográfica (2022): 7.528,26 hab/km²
- População estimada (2024): 11.895.578 habitantes
- PIB per capita (2021): R\$ 66.872,84
- IDH-M (2010): 0,805

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia da matrícula nº. 251.053 do 11º O. R. I. de São Paulo – SP e projeto executivo de ampliação de área construída. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexos ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

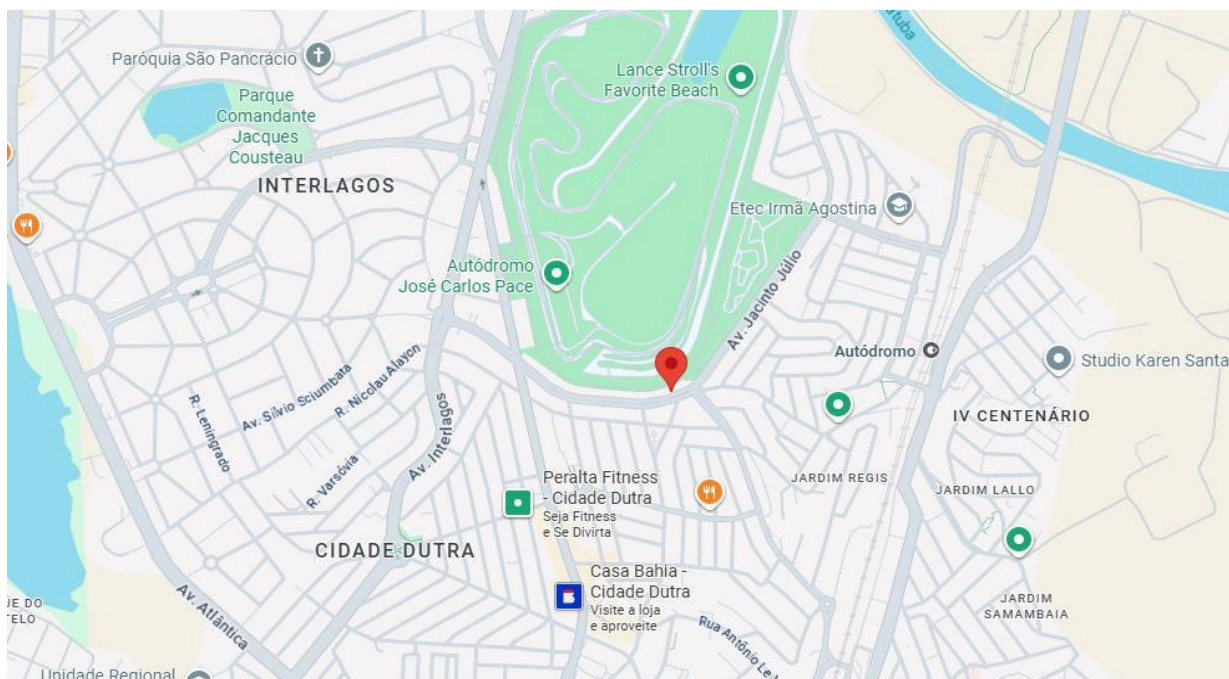
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

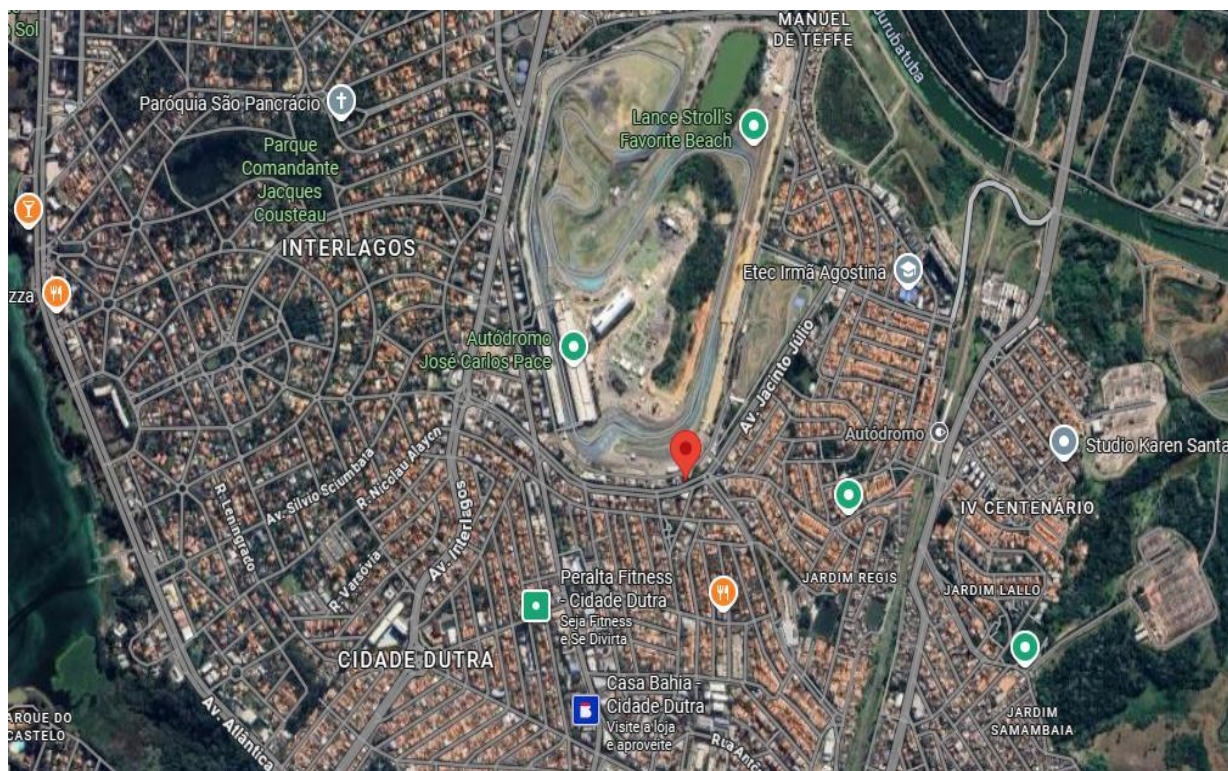
O imóvel sobe avaliação está localizado na Avenida Jangadeiro, nº 735 no Bairro Cidade Dutra – São Paulo - SP. A via coletora do avaliando possui fluxo intenso de pessoas e veículos e recebe pavimentação de asfáltica.



DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



MACRORREGIÃO

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O avaliando trata-se de um prédio comercial localizado na Avenida Jangadeiro, nº 735 no Bairro Cidade Dutra na Cidade de São Paulo, possui área total construída de 597,00m². O imóvel possui idade aparente de 10 anos, padrão construtivo normal, estado de conservação de regular, conforme os critérios de vistoria externa.

DETALHE DA ÁREA CONSTRUÍDA	
TÉRREO	149,25 M ²
1º PAVTO	149,25 M ²
2º PAVTO	149,25 M ²
3º PAVTO	149,25 M ²
4º PAVTO	149,25 M ²
ÁREA TOTAL:	597,00 M ²
ÁREA AVERBADA	353,63 M ²
ÁREA NÃO AVERBADA	243,37 M ²

O presente laudo de avaliação considera um fator redutor de 10,00% sobre o valor por metros quadrado da área não averbada, considerando as despesas de regularização dessa área construída junto aos órgãos públicos.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Possui localização estratégica em uma das principais vias de acesso/saída da cidade. Região dotada de infraestrutura completa, ótima oferta de serviços e comércios, com fácil acesso. Dista 5,00 km do polo central e comercial da cidade.

Referente as características intrínsecas o imóvel apresenta estado de conservação regular/novo, seguindo os critérios de *Ross-Heidecke*, com idade aparente de 8 anos e padrão construtivo normal/alto.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.

8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostrem, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o laudo em questão, utilizamos o método de Tratamento Científico, que trata os dados de mercado com o uso de metodologia científica, resultando em um modelo baseado no comportamento do mercado, obtendo, por fim, o valor de mercado do imóvel avaliando. O memorial de cálculo se encontra anexo ao laudo.

8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	☐	☒	☐
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	☐	☐	☒
		6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.
3	Identificação dos dados de mercado.	☐	☒	☐
		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Extrapolação	☒	☐	☐
		Não admitida.	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5	Nível de	☒	☐	☐

	significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	☒	☐	☐
		1%	2%	3%

8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 12

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	6
Itens obrigatórios	☐	☒	☐
	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos no mínimo no grau I.

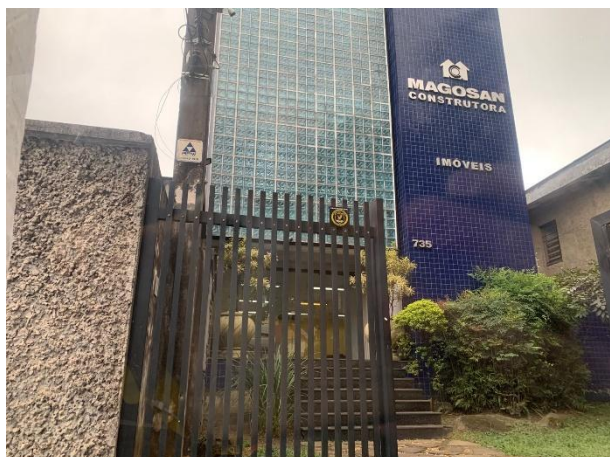
8.2.2 Grau de precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística.

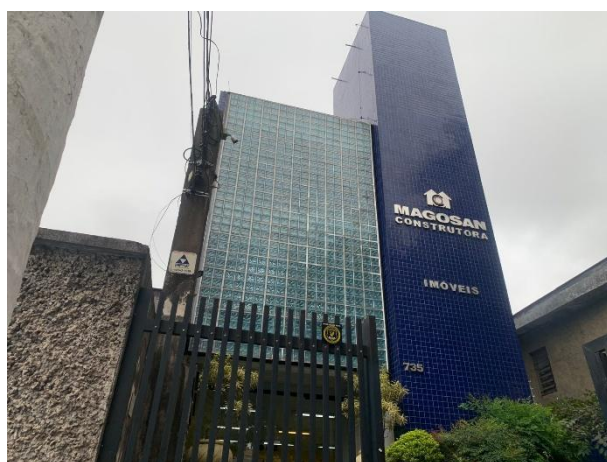
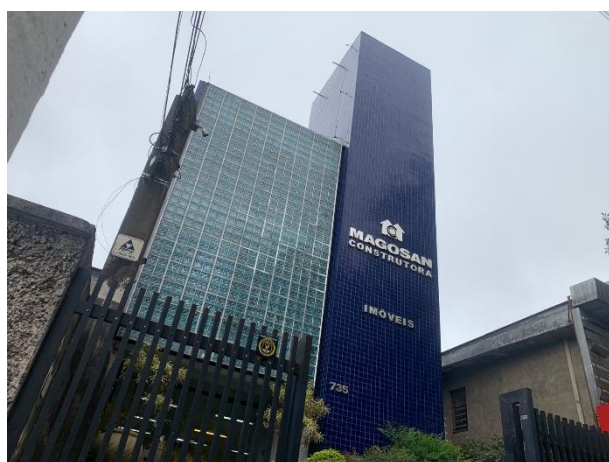
Descrição	Graus		
	III	II	I
	☐	☒	☐
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤30%	≤40%	≤50%

9 ANEXOS

9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



DETALHES EXTERNO DO IMÓVEL



DETALHES EXTERNO DO IMÓVEL

9.2 DOCUMENTAÇÃO

ONR Operador Nacional do Registro Geral

11: CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula: 251.053 Folia: 01 São Paulo, 29 de outubro de 1992.

IMÓVEL:- PRÉDIO situado na Avenida Jangadeiro, nº 733, no 329-Subdistrito - Capela do Socorro, e seu terreno medindo 10,07m de frente, por 20,00m da frente aos fundos de ambos os lados - tendo 9,30m na linha dos fundos, medidas essas mais ou menos, encerrando a área de 194,50m², confrontando de ambos os lados com propriedade do Instituto Nacional de Previdência Social e nos fundos com propriedade da Auto Estrada S/A.
Contribuinte:- 162.051.0100-8.

PROPRIETÁRIA:- BONINVEST - COMERCIAL E REPRESENTAÇÕES LTDA, - CGC nº 43.589.613/0001-19, com sede à Rua Crasybulo P. Albuquerque, nº 1.501, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição 257.401, desta Registro.

R.1/251.053:- Por escritura de 19 de agosto de 1992, do Tabelionato do 32º Subdistrito - Capela do Socorro, desta Capital, Livro 189, fls. 122, o imóvel foi vendido a GLEYSER DE ALMEIDA-PADILHA, RG. 2.811.376-7-SP/SP, CPF 366.990.438-87, comerciante, casado com GLEYSER DE BRITO PADILHA, RG. 2.511.577-7-SP/SP, CPF nº 077.211.124-73, casal, brasileiros, sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 5.515/77, residentes e domiciliados à Avenida Jangadeiro, 733, Interlagos, nesta Capital, pelo preço de Cr\$ 50.000.000,00.
Data da matrícula.

PLINIO ANTONIO CRAGAS OLIVEIRA

Ar. 251.053: Por escritura de 07/08/95 do Tabelionato do 29º Subdistrito - Santo Amaro, desta Capital, Livro 304-A, fls. 81vº, e de conformidade com o recibo de impostos devido para o exercício de 1996 pela PMSP, procede-se a presente para ficar constando que o prédio nº 733 da Avenida Jangadeiro, teve sua numeração alterada para 733 e 735.
Data - 23 de janeiro de 1997.

SEN OLEGARIO S. SANTOS
Escriturante

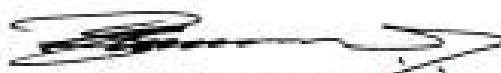
-continua no verso-



matrícula	ficha
251.053	01 verso

Av.3/251.053:- Pela escritura referida na Av.2, e de conformidade com o recibo de impostos expedido para o exercício de 1.996 pela PMSP, procede-se a presente para ficar constando que o prédio objeto desta matrícula possui a área construída de 100,00m². Esta averbação é feita por não constar nos assentos registrários, até a presente data, a área construída do prédio.

Data:- 23 de janeiro de 1.997


GIL GLEICARIO S. SANTOS
Escritor

R.4/251.053:- Pela escritura referida na Av.2, **GLICÉRIO DE ALMEIDA PADILHA** e sua mulher **GLEYSER DE BRITO PADILHA**, já qualificados, ~~venderam~~ o imóvel **MAGOSAN CONSTRUTORA LTDA.**, com sede nesta Cidade, na Avenida Jangadeiro, nº 749, Cidade Dutra, inscrita no CGC/MF sob o nº 02.335.085/0001-22, pelo preço de R\$ 84.000,00.

Data:- 23 de janeiro de 1997.


GIL GLEICARIO S. SANTOS
Escritor

Av.5/251.053:- REFORMA

Pelo requerimento de 28 de outubro de 2009, foi solicitada a presente averbação a fim de constar o prédio sob os nºs 735 e 736 da Avenida do Jangadeiro, com 100,00m² de área construída, foi objeto de reforma com aumento de área de 253,65m², totalizando 353,65m² de área construída, passando a ser lançado apenas pelo nº 735 da referida rua, conforme prova o certificado de conclusão nº 2001/24327-00, emitido em 21/07/2001, pela Prefeitura do Município de São Paulo. Foi apresentada CND nº 006412010 - 21200782 (CEI nº 21.905.19702/79), emitida em 22/10/2010, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.

Data:- 03 de novembro de 2010.


Vicente de Aquino Calenti
Oficial Substituto

Continua na ficha 02

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis



11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

Matrícula: 251.053 Folia: 02 Continuação

Av.6/251.053: **PENHORA** (Prenotação 1.133.657 - 24/11/2015)
Pela certidão de 24 de novembro de 2015, do Juízo de Direito da 5ª Vara e respectivo
Ofício Civil do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do
Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 0003123-78.2015) da ação de
execução civil movida por **JOESA COMERCIO E INDUSTRIA LTDA**, CNPJ/MF nº
30.503.197/0001-42, em face de **MAGOSAN CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ/MF nº
62.335.005/0001-22, o imóvel foi penhorado para garantia da dívida de
R\$6.529.593,96, tendo sido nomeado depositário **LAERCIO GONÇALVES DOS
SANTOS**. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será
analisada nos autos pelo Magistrado.
Data: 23 de dezembro de 2015.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ELDER HAGA:1675471584
Hash: C90EC526A38A1357AAB6859D0002CDD9
(Matricula em Serviços Online - www.t1ri.com.br)

Av.7/251.053: **INDISPONIBILIDADE DE BENS** (Prenotação 1.314.417-06/02/2018)
Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da
5ª Vara do Trabalho da Comarca de São José dos Campos – Tribunal Regional do
Trabalho da Décima Quinta Região - Estado de São Paulo - Processo nº
00100938420145150132, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade
De Bens nº. 201802.0210.004-2715-TA-446, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE
DOS BENS E DIREITOS** de **MAGOSAN CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ/MF nº
62.335.005/0001-22.
Data: 15 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ANDRESSA CAMILA DOS SANTOS SILVA:39239615881
Hash: 487C90DF62C4187457ED90052B98466
(Matricula em Serviços Online - www.t1ri.com.br)

Av.8/251.053: **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS** (Prenotação
1.282.384 - 29/04/2019)
Procede-se a presente para ficar constando que por decisão proferida pelo Juízo da
5ª Vara do Trabalho da Comarca de São José dos Campos – Tribunal Superior do
Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - Estado de São Paulo -
Processo nº. 00100938420145150132, conforme Protocolo de CANCELAMENTO DA
CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS nº.
201901.2511.00699704-TA-900 foi decretado o **CANCELAMENTO DA
INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **MAGOSAN CONSTRUTORA**

- Continua no verso -



matrícula	Ficha
251.053	02

**LTDA, CNPJ/MF nº 62.335.005/0001-22, averbada sob o nº. 7.
Data: 01 de fevereiro de 2019.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889
Hash: 9C2E9A36416A89EBBC40ADC088D4219E
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

R.9/251.053: HIPOTECA JUDICIAL (Prenotação nº 1.273.976 - 01/08/2019)

Nos termos do artigo 167, inciso I, da Lei Federal nº 8.015/73; do artigo 485 do Código de Processo Civil, e requerimento de 01 de agosto de 2019, **CLAUDIO NUNES DE ALMEIDA**, RG nº 19.349.747-5-SSP/SP, CPF/MF nº 088.828.228-19, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **MARINA ROGO ALMEIDA**, RG nº 20.037.029-7-SSP/SP, CPF/MF nº 111.976.866-00, ambos brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Osvaldo Arouca, nº 563, apto. 74, Vila Formosa, que moveu a ação de procedimento cautum, (processo nº 0100605-57.2005.8.26.0008) do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé, desta Capital, contra **MAGOSAN CONSTRUTORA LTDA**, solicitou o registro da hipoteca judicial sobre o imóvel desta matrícula, juntamente com outros, para garantia do pagamento da quantia de R\$2.515.043,50 (maio de 2017), nos termos da r. sentença proferida em 06 de junho de 2008 e decisão proferida em 16 de julho de 2018.

Data: 12 de agosto de 2019.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CLAUDINEY GONCALVES:10111698274
Hash: 452F41F04C7F7053444ED055A29E9A5F
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.10/251.053: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.370.345 - 26/08/2021)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo do 3º Ofício Cível da Comarca de São José dos Campos - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Processo nº 10130866020146289577, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202108.1718.01788632-1A-940, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de MAGOSAN CONSTRUTORA LTDA, CNPJ/MF nº 62.335.005/0001-22.**

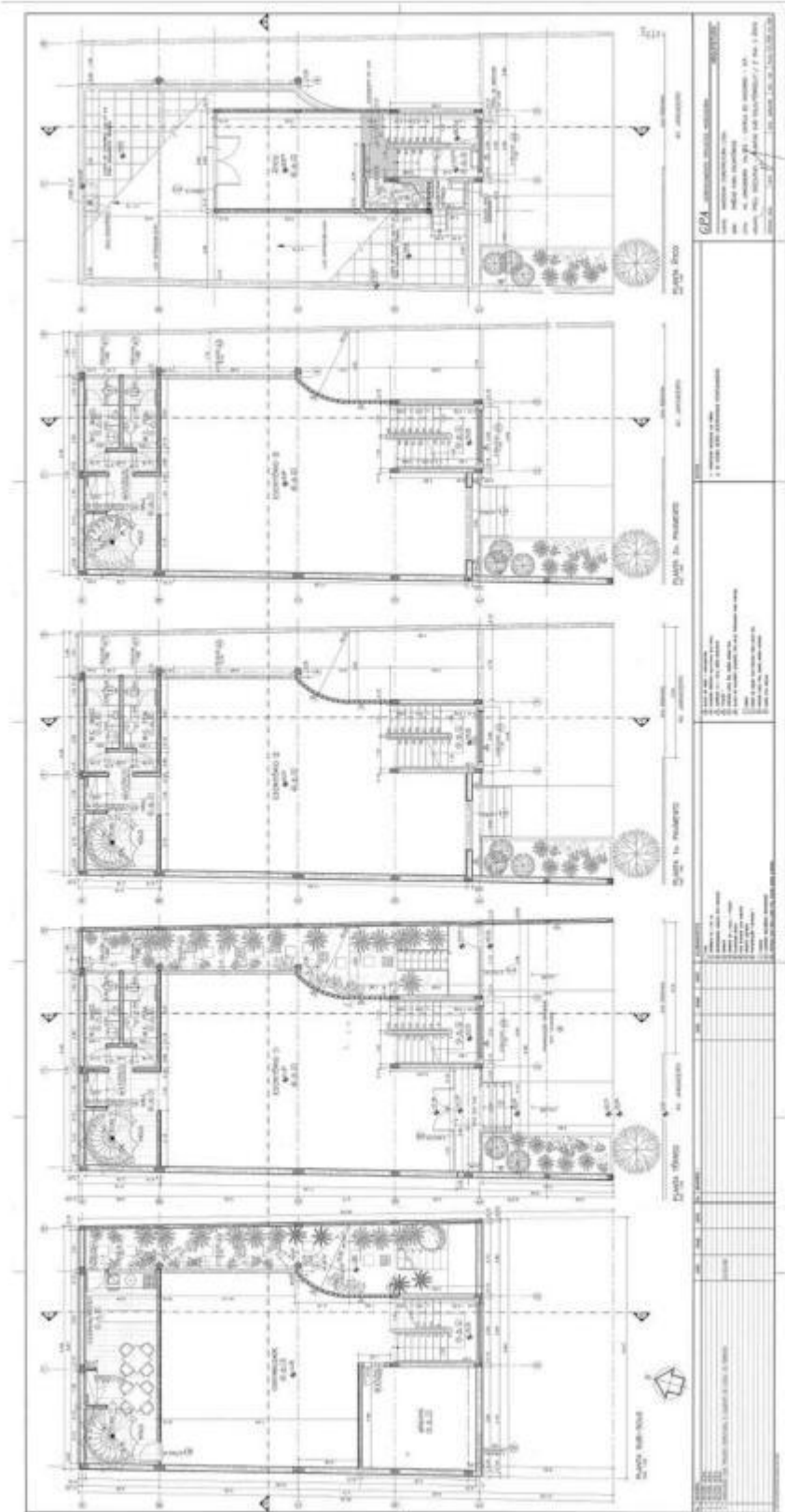
Data: 21 de setembro de 2021.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889
Hash: 9719323D6AD28DFD274D9E4B4E41250B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

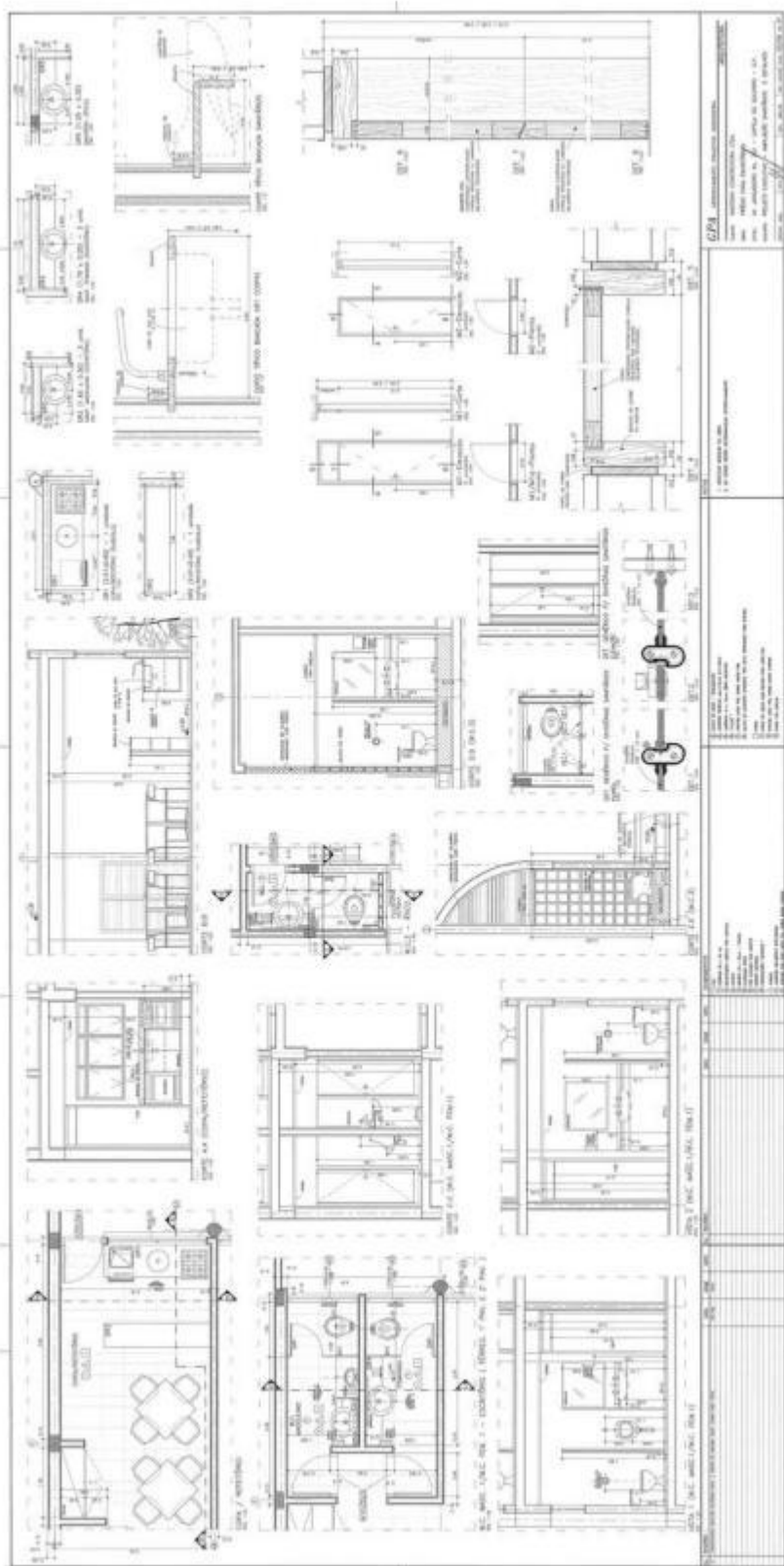
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis





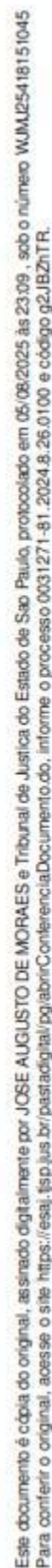
fls. 197

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE AUGUSTO DE MORAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/08/2025 às 23:09, sob o número WJMJ25418151045. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0031271-81 e código g2JBZhTR.



fls. 198

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE AUGUSTO DE MORAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/08/2025 às 23:09, sob o número WUMJ25418151045. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0031271-81.2024.8.26.0100 e código g2JBZnTR.



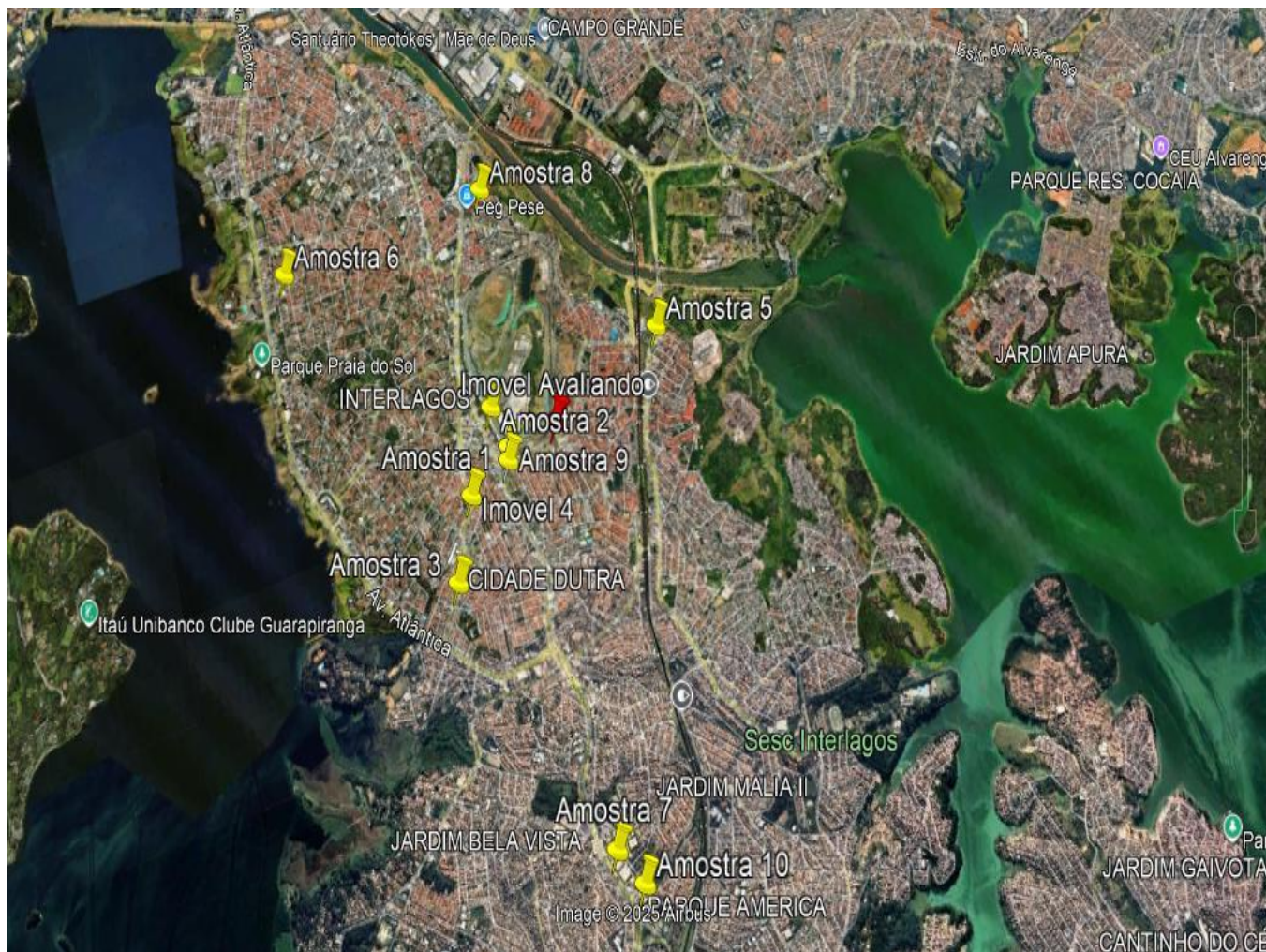
9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Outubro de 2025.

Ele.	Localização	Bairro	Área Construída (m ²)	Valor (R\$)	V. Unit (R\$)
1	Avenida Senador Teotônio Vilela	Cidade Dutra	465,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 4.301,08
2	Avenida Senador Teotônio Vilela	Cidade Dutra	693,00	R\$ 3.640.000,00	R\$ 5.252,53
3	Av professor panini	Cidade Dutra	560,00	R\$ 2.300.000,00	R\$ 4.107,14
4	Avenida Interlagos	Cidade Dutra	239,00	R\$ 2.490.000,00	R\$ 10.418,41
5	Av. Jair Ribeiro da Silva	Cidade Dutra	450,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 3.333,33
6	Av. Pascoal da Rocha Falcão	Cidade Dutra	350,00	R\$ 3.500.000,00	R\$ 10.000,00
7	Avenida Senador Teotônio Vilela	Cidade Dutra	500,00	R\$ 3.500.000,00	R\$ 7.000,00
8	Avenida Senador Teotônio Vilela	Cidade Dutra	462,00	R\$ 2.900.000,00	R\$ 6.277,06
9	Rua Guaiúba	Cidade Dutra	200,00	R\$ 1.950.000,00	R\$ 9.750,00
10	Avenida Senador Teotônio Vilela	Cidade Dutra	491,00	R\$ 3.500.000,00	R\$ 7.128,31

Ele.	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Contato
1	Normal	Reparos Simples	Prohabitar Imóveis - 1156697944
2	Normal	Regular	Beg imóveis - 11 25929010
3	Normal	Regular	Luis imóveis - (11) 97473-4831
4	Normal	Regular/Novo	B&G IMÓVEIS - (11) 94756-8523
5	Normal	Regular	Madeiras imóveis - (11) 4171-6004
6	Normal	Novo	Ronaldo Farias imóveis - (11) 59298989
7	Normal	Regular	Prohabitar Imóveis - 1156697944
8	Normal	Regular	Exp Brasil - 01138482090
9	Normal	Novo	Prohabitar Imóveis - 1156697944
10	Normal	Regular	Ronaldo Farias Imóveis - (11) 59298989

MAPA DE AMOSTRAS



9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atratividade
1	R\$ 4.301,08	465,00	Baixa
2	R\$ 5.252,53	693,00	Média
3	R\$ 4.107,14	560,00	Média
4	R\$ 10.418,41	239,00	Muito Alta
5	R\$ 3.333,33	450,00	Baixa
6	R\$ 10.000,00	350,00	Muito Alto
7	R\$ 7.000,00	500,00	Alta
8	R\$ 6.277,06	462,00	Média
9	R\$ 9.750,00	200,00	Alto
10	R\$ 7.128,31	491,00	Alto

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário R\$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m²..

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável numérica que define a área de cada imóvel expressa em (m²) .
- Atratividade: Variável independente (explicativa), qualitativa, que expressa o melhor ou pior posicionamento dos imóveis relacionados entre si (potencial imobiliário) e a polos de atratividade; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), levando em consideração a via de localização, padrão construtivo e conservação. A escala adotada de classificação: Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4, com conceitos dentro dos intervalos.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para averiguação de sua real influência, ou seja, quando injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, caso ofereçam confiabilidade aos níveis de significância máximos exigidos pela Norma, através da análise de seus regressões, não mais passam a ser "opinião" do avaliador, simplesmente significa dizer que foi encontrada a lei de formação dos padrões com a sua devida influência no valor procurado.

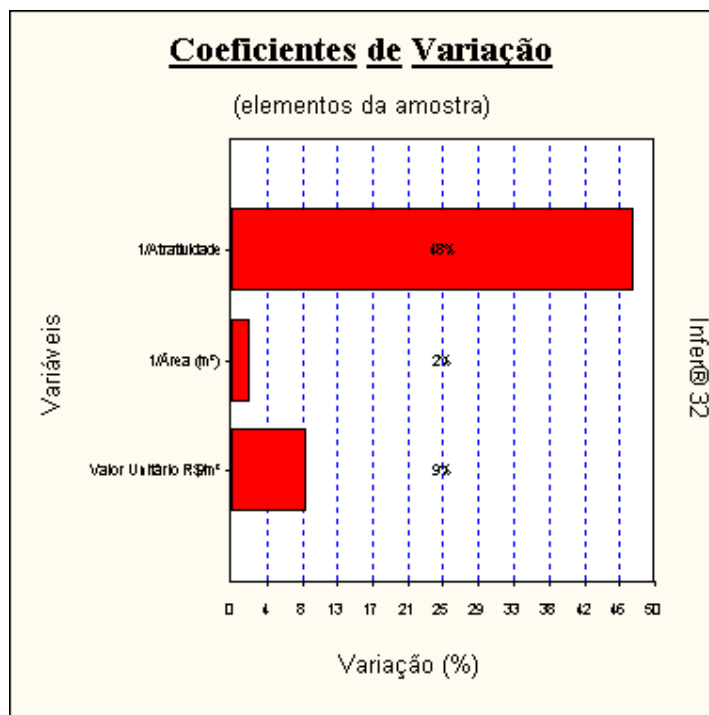
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 10
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 7
Desvio padrão da regressão : 803,6930

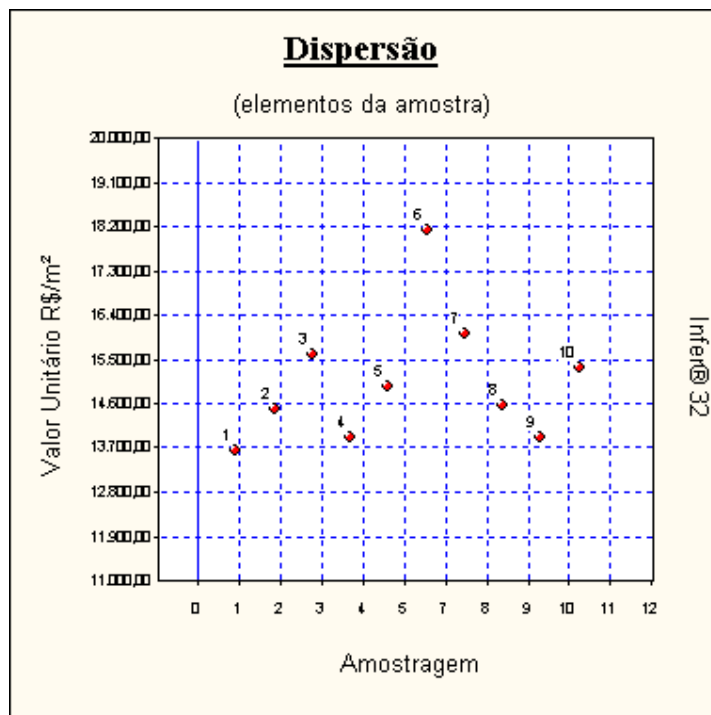
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R\$/m²	050,12	1329,0620	8,83%
1/Área (m²)	0,0130	2,8053x10 ⁻⁴	2,16%
1/Atratividade	0,6000	0,2854	47,57%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

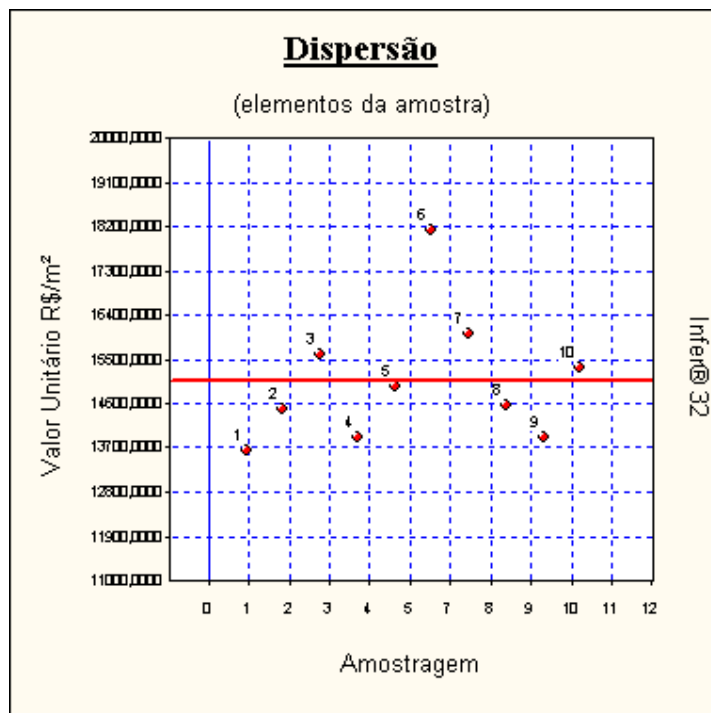


Tabela de valores estimados e observados

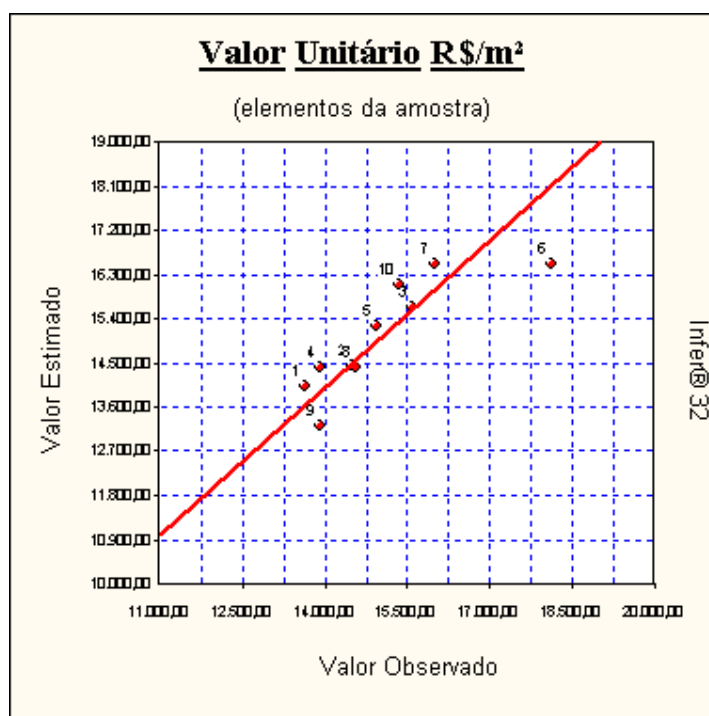
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	3.636,36	7.025,11	388,75	2,8508 %
2	4.473,68	8.453,05	-20,63	-0,1425 %
3	5.584,42	7.640,19	55,77	0,3578 %
4	10.924,05	6.413,03	488,98	3,5118 %
5	10.935,06	9.236,42	301,36	2,0178 %
6	7.133,33	7.507,48	-1.625,85	-8,9661 %
7	6.000,00	8.507,48	507,48	3,1718 %
8	5.556,96	9.413,03	-143,93	-0,9887 %
9	7.924,05	9.201,73	-722,32	-5,1876 %
10	8.333,33	10.103,71	770,38	5,0242 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = -16076 + 2504317 / [\text{Área (m}^2)] - 2422,6 / [\text{Atratividade}]$$

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	0,6851	-0,6793
Área (m²)	0,6851	1,0000	-0,3007
Atratividade	-0,6793	-0,3007	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	∞	2,488	-2,449
Área (m²)	2,488	∞	-0,834
Atratividade	-2,449	-0,834	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,1192

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área (m²)	b1	2,622	3,4%	Sim
Atratividade	b2	-2,581	3,6%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 0,5491

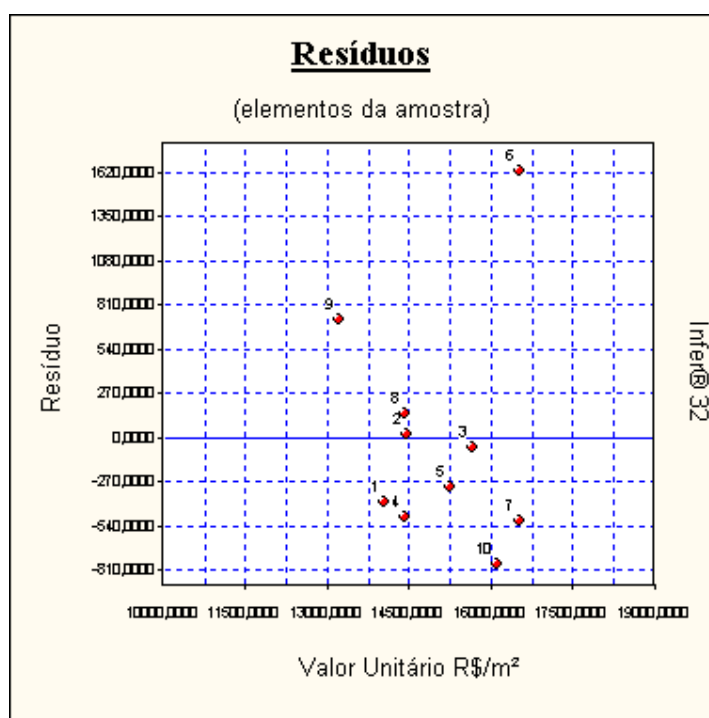
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área (m²)	b1	2,501	2,0%
Atratividade	b2	-2,462	2,2%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor Unitário R\$/m²].

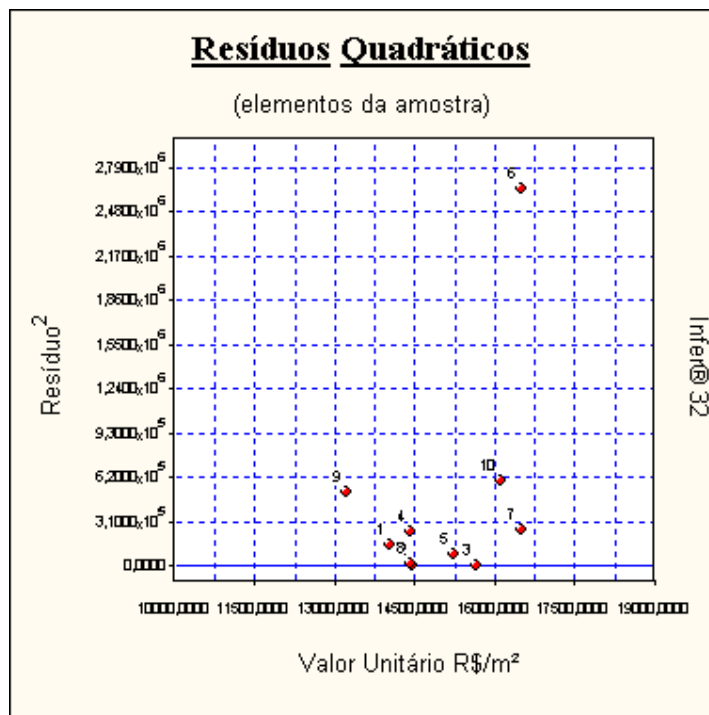
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	13636,3600	14025,1100	-388,7500	-0,4837	-0,5920	1,5112x10 ⁵
2	14473,6800	14453,0522	20,6277	0,0256	0,0339	425,5050
3	15584,4200	15640,1860	-55,7660	-0,0693	-0,0782	3109,8526
4	13924,0500	14413,0347	-488,9847	-0,6084	-0,7481	2,3910x10 ⁵
5	14935,0600	15236,4170	-301,3570	-0,3749	-0,3992	90816,0795
6	18133,3300	16507,4821	1625,8478	2,0229	2,4012	2,6433x10 ⁶
7	16000,0000	16507,4821	-507,4821	-0,6314	-0,7495	2,5753x10 ⁵
8	14556,9600	14413,0347	143,9252	0,1790	0,2201	20714,4819
9	13924,0500	13201,7277	722,3222	0,8987	1,1625	5,2174x10 ⁵
10	15333,3300	16103,7131	-770,3831	-0,9585	-1,1055	5,9349x10 ⁵

Resíduos x Valor Estimado

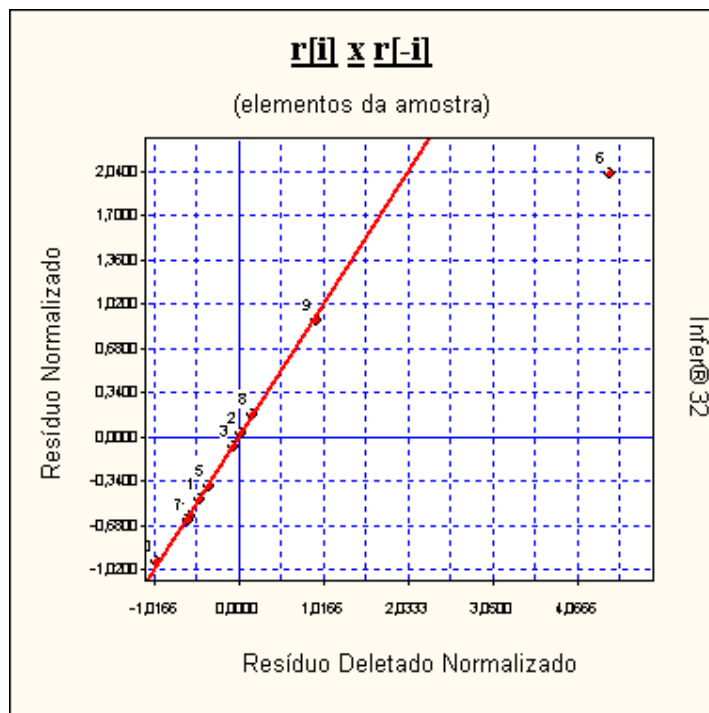


Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

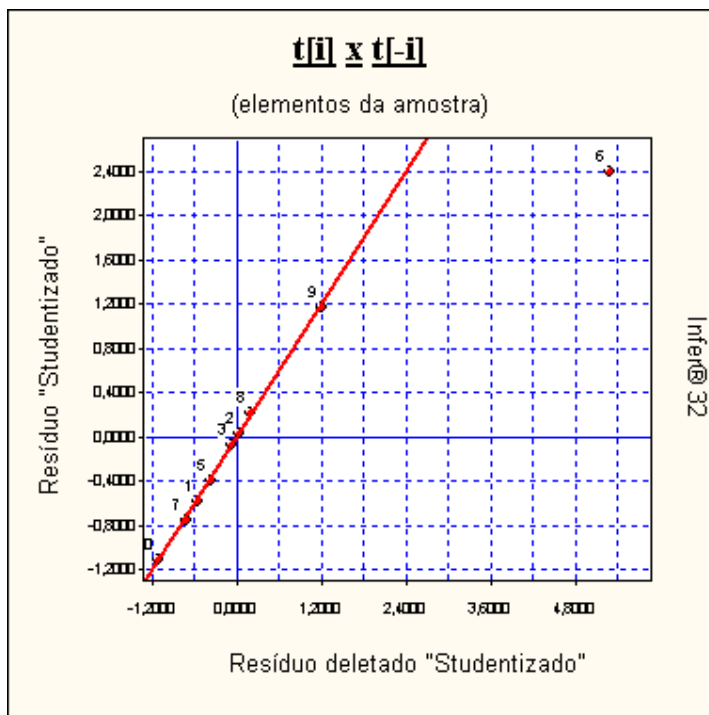


Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 10
 Graus de liberdade : 9
 Valor médio : $2,4868 \times 10^{-15}$
 Variância : $4,5214 \times 10^5$
 Desvio padrão : 672,4178
 Desvio médio : 502,5446
 Variância (não tendenciosa) : $6,4592 \times 10^5$
 Desvio padrão (não tend.) : 803,6930
 Valor mínimo : -770,3831
 Valor máximo : 1625,8478
 Amplitude : 2396,2310
 Número de classes : 4
 Intervalo de classes : 599,0577

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $2,4868 \times 10^{-15}$

Momento central de 2ª ordem : $4,5214 \times 10^5$

Momento central de 3ª ordem : $3,8864 \times 10^8$

Momento central de 4ª ordem : $3,8864 \times 10^7$

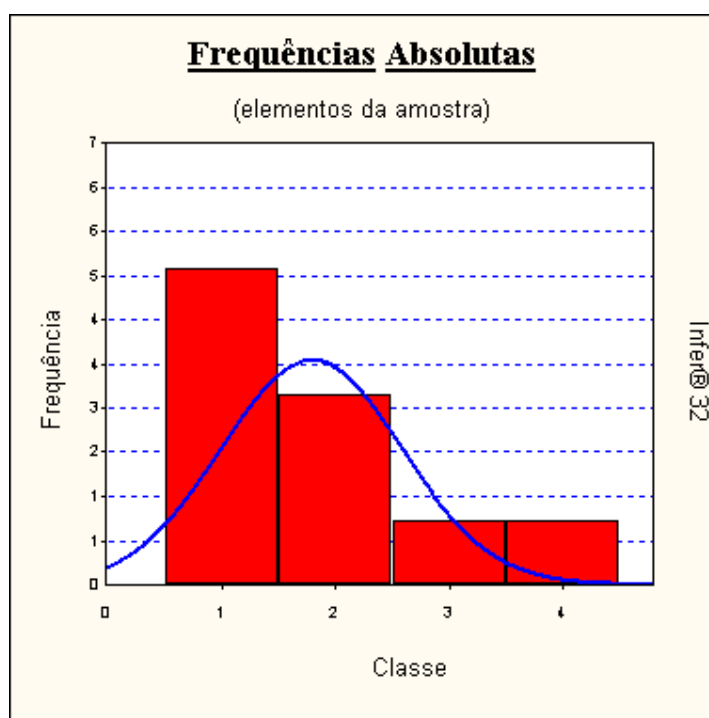
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	1,2783	0	0
Curtose	-2,9998	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

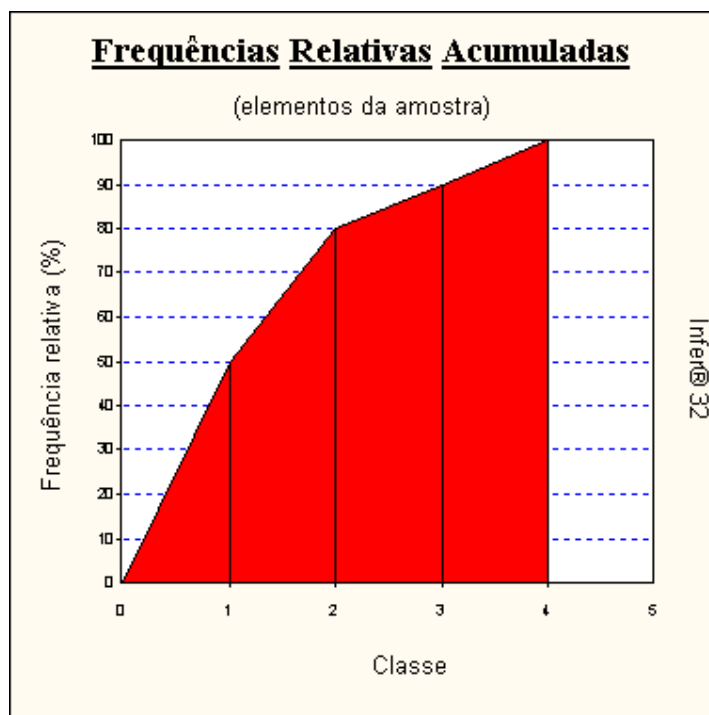
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-770,3831	-171,3253	5	50,00	-491,3914
2	-171,3253	427,7323	3	30,00	36,2623
3	427,7323	1026,7901	1	10,00	722,3222
4	1026,7901	1625,8478	1	10,00	1625,8478

Histograma



Ogiva de Frequências



Efeitos de cada Observação na Regressão

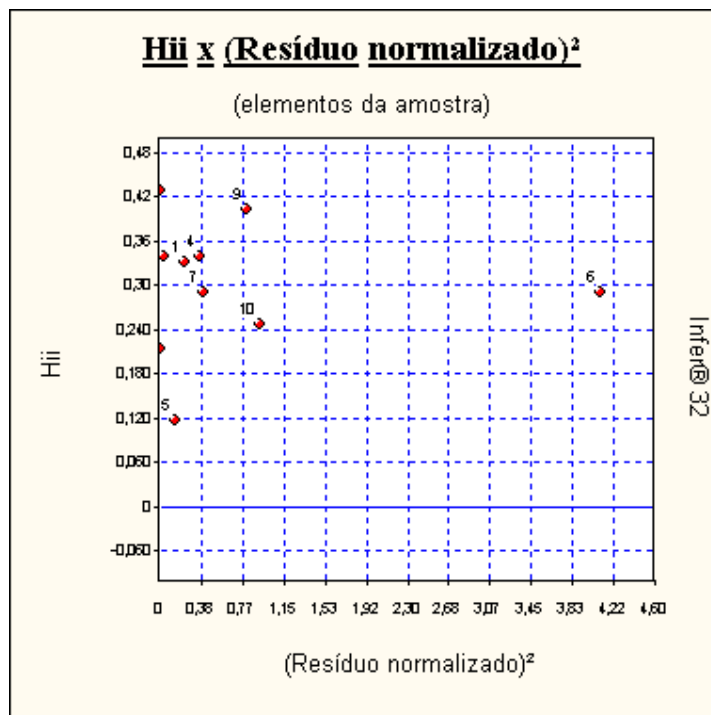
F tabelado: 18,77 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0581	0,3324	Sim
2	$2,8830 \times 10^{-4}$	0,4286	Sim
3	$5,5132 \times 10^{-4}$	0,2128	Sim
4	0,0955	0,3385	Sim
5	$7,0950 \times 10^{-3}$	0,1178	Sim
6	0,7860	0,2902	Sim
7	0,0765	0,2902	Sim
8	$8,2734 \times 10^{-3}$	0,3385	Sim
9	0,3033	0,4023	Sim
10	0,1344	0,2481	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	90,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	90,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
10	-770,3831	0,1689	0,1000	0,1688	0,0688
7	-507,4821	0,2639	0,2000	0,1638	0,0638
4	-488,9847	0,2715	0,3000	0,0714	0,0285
1	-388,7500	0,314	0,4000	0,0142	0,0857
5	-301,3570	0,354	0,5000	0,0461	0,1461
3	-55,7660	0,472	0,6000	0,0276	0,1276
2	20,6277	0,510	0,7000	0,0897	0,1897
8	143,9252	0,571	0,8000	0,1289	0,2289
9	722,3222	0,816	0,9000	0,0156	0,0843
6	1625,8478	0,978	1,0000	0,0784	0,0215

Maior diferença obtida: 0,2289

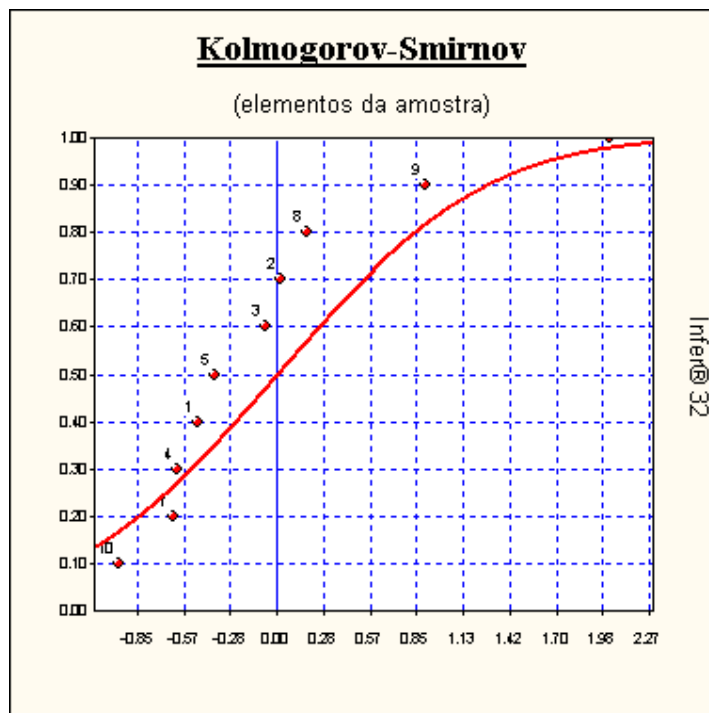
Valor crítico: 0,3680 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 4
Número de elementos negativos . : 6
Número de sequências : 7
Média da distribuição de sinais : 5
Desvio padrão : 1,581

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 1,1941
Limite superior . : 0,4917
Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

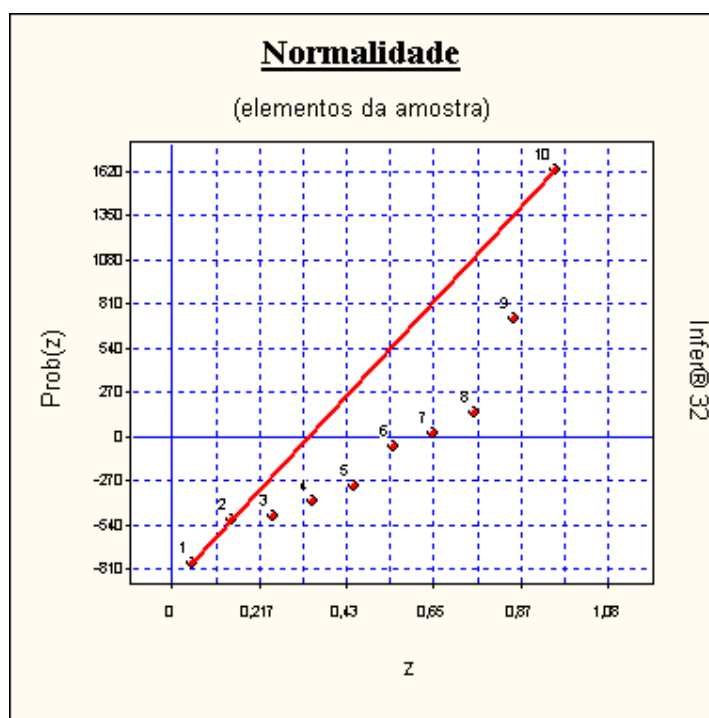
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,6325
Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,5763
(nível de significância de 5,0%)

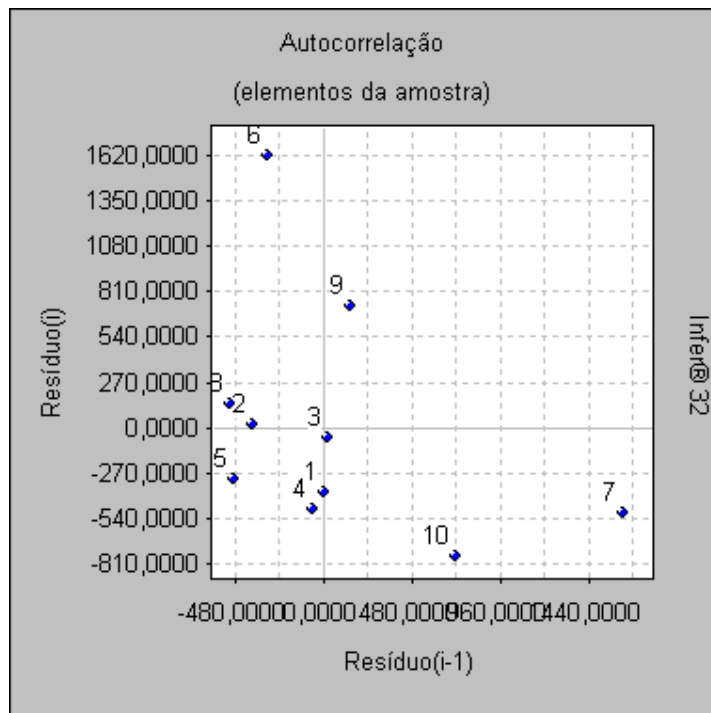
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

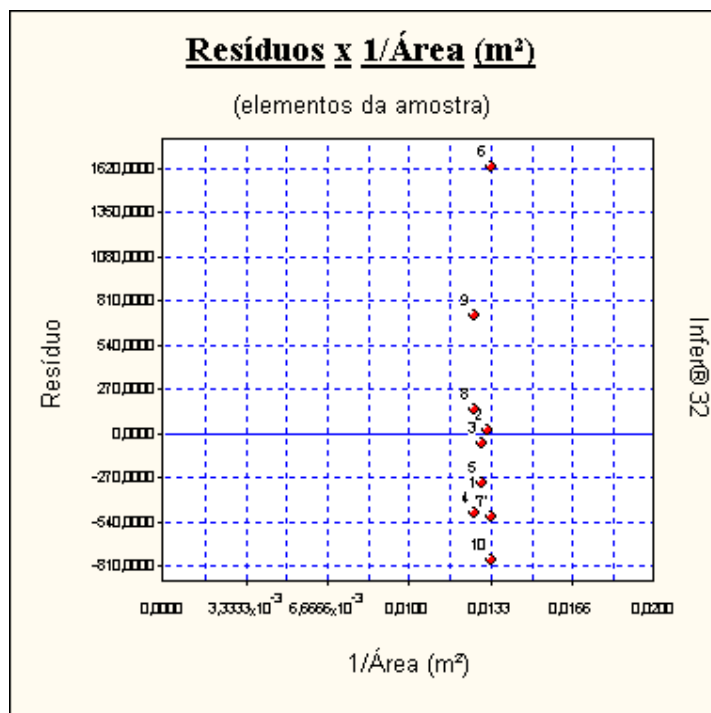
Gráfico de Autocorrelação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Formação dos Valores – Para área averbada

Variáveis independentes:

- Área (m²) = 353,63
- Atratividade ...= Média/Alto

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Prédio Comercial = R\$/m² 7.413,03

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = -16076 + 2504317 / [Área\ (m^2)] - 2422,6 / [Atratividade]$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 6.751,34

Máximo: R\$/m² 8.174,73

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para um Área de 597,00 m², teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 2.621.469,80

Valor de Mercado mínimo = R\$ 2.387.476,36

Valor de Mercado máximo = R\$ 2.890.829,77

Formação dos Valores – Para área não averbada

Variáveis independentes:

- Área (m²) = 243,37
- Atratividade ...= Média/Alto
- Fator redutor de 10,00% sobre o valor por m²

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Prédio Comercial = R\$/m² 6.671,73

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = -16076 + 2504317 / [\text{Área (m}^2)] - 2422,6 / [\text{Atratividade}]$$

Intervalo de confiança de 80.0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 6.076.21

Máximo: R\$/m² 7.357,26

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para um Área de 243.37 m², teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 1.623.698,20

Valor de Mercado mínimo = R\$ 1.478.766,25

Valor de Mercado máximo = R\$ 1.790.535,64

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressões e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área (m²)	9.915,57	9.910,50	294,94	16,90 %
Atratividade	7.273,80	8.552,27	878,48	10,93 %
E(Valor Unitário R\$/m²)	5.097,37	6.728,70	931,33	12,26 %
Valor estimado	4.751,34	5.074,73	323,39	9,18 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

PARECER TÉCNICO DE ESCLARECIMENTO



Razão Social/Contratante:

MEGA LEILÕES GESTOR JUDICIAL;

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Parecer Técnico de Esclarecimento;

Objeto:

Prédio Comercial;

Localização:

Avenida Jangadeiro, nº 735 – Cidade Dutra – São Paulo – SP;



EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640.

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

¹ CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.



PARECER TÉCNICO DE ESCLARECIMENTO À IMPUGNAÇÃO DE LAUDO AVALIATÓRIO

Em atenção à impugnação apresentada pela parte requerida, referente ao laudo de avaliação elaborado pela Provale Engenharia de Avaliações, cumpre esclarecer e fundamentar tecnicamente os pontos levantados, demonstrando a consistência, imparcialidade e aderência normativa do trabalho desenvolvido.

Inicialmente, destaca-se que o laudo avaliativo foi elaborado em estrita conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14.653 (Avaliação de Bens), especialmente no que tange à metodologia, critérios técnicos e procedimentos de vistoria.

A vistoria in loco do imóvel foi realizada em 08/10/2025, garantindo a adequada verificação das características físicas, construtivas e de conservação do bem avaliando. O laudo foi concluído em 15/10/2025, refletindo, portanto, um retrato atualizado das condições do imóvel e do mercado à época da avaliação.

DA METODOLOGIA APLICADA

O trabalho foi desenvolvido com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerado o mais adequado e recomendado pela norma para avaliação de imóveis urbanos.

Diferentemente do alegado, o laudo não apenas segue metodologia equivalente à de outros profissionais, como também apresenta maior robustez técnica, uma vez que:

Foram utilizados 10 elementos comparativos de mercado, ampliando a base amostral e aumentando a confiabilidade estatística do resultado;

Foi aplicada inferência estatística, técnica que permite tratamento mais preciso dos dados, com eliminação de distorções e melhor ajuste à realidade de mercado;



O tratamento estatístico adotado confere maior rigor científico, reduzindo subjetividades.

Por outro lado, o laudo apresentado pela parte contrária, datado de agosto de 2025, utilizou apenas 6 elementos comparativos e se baseou predominantemente no método de fatores, abordagem esta que, embora ainda utilizada, é considerada **menos precisa** e tecnicamente mais limitada, por não conseguir corrigir adequadamente distorções oriundas de ofertas discrepantes ou fora da média de mercado.

DA ATUALIDADE DOS DADOS

Outro ponto relevante refere-se à temporalidade das avaliações. O laudo da Provale é mais recente, refletindo com maior fidelidade as condições de mercado vigentes. Já o laudo apresentado pela parte impugnante foi elaborado anteriormente, estando, portanto, mais suscetível a defasagens frente às dinâmicas do mercado imobiliário.

DA SUPOSTA SUBAVALIAÇÃO

A alegação de subavaliação não encontra respaldo técnico. Importante destacar que a impugnação apresentada não aponta qualquer inconsistência técnica, metodológica ou descumprimento normativo no laudo da Provale, limitando-se a questionar exclusivamente o valor final apurado, sem a devida fundamentação técnica.

Adicionalmente, cumpre ressaltar que os próprios laudos apresentados pela parte impugnante indicam valores próximos ao apurado pela Provale, sendo:

R\$ 4.822.190,00 (laudo Gadam Engenharia);

R\$ 5.000.000,00 (laudo Tadelli Engenharia);

Tais valores não se mostram discrepantes de forma relevante em relação ao montante de **R\$ 4.245.000,00** apurado, estando todos inseridos dentro de uma **faixa de variação aceitável de mercado**, especialmente considerando diferenças metodológicas, amostrais e temporais entre os trabalhos.



Ressalta-se ainda que foi aplicado fator redutor de 10% exclusivamente sobre a área não averbada, medida prudente e tecnicamente justificável, considerando os custos e riscos inerentes à regularização do imóvel, sem, contudo, comprometer de forma excessiva o valor global da avaliação.

DA IMPARCIALIDADE

No que se refere à alegação de parcialidade, tal argumento não procede. A Provale Engenharia de Avaliações atua como empresa técnica especializada, seguindo normas e princípios éticos da engenharia de avaliações.

A eventual vinculação da empresa responsável pelo leilão não interfere na **independência técnica do laudo**, que é elaborado com base em critérios normativos, dados de mercado e responsabilidade profissional do engenheiro avaliador.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se que:

- O laudo da Provale foi elaborado em total conformidade com a ABNT NBR 14.653;
- Utiliza metodologia mais robusta e atualizada, com tratamento por inferência estatística;
- Apresenta base amostral superior, garantindo maior confiabilidade;
- É mais atual em relação aos demais laudos apresentados;
- A impugnação não apresenta fundamentação técnica, limitando-se à discordância quanto ao valor;
- Os valores apresentados pelas demais avaliações encontram-se próximos, dentro de uma faixa compatível de mercado.



Dessa forma, entende-se que o laudo impugnado deve ser mantido em sua integralidade, por atender plenamente aos requisitos técnicos e normativos aplicáveis.

São Paulo, 18 de Março de 2026.



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal

CREA: 5069860640

www.provaleengenharia.com.br

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento

Hash SHA256 do PDF original 2c8ccd59eee521251069aaad7f865524eadd2692183da7ec374738f8e398d880

<https://valida.ae/1236370039999246294d25395856375f8f22c914e3fb88ea4>



Página de assinaturas



André Oliveira
377.152.708-22
Signatário

HISTÓRICO

- | | | |
|-------------------------|---|--|
| 18 mar 2026
16:40:01 |  | André Nunes Oliveira criou este documento. (Email: comercial@provaleengenharia.com.br, CPF: 377.152.708-22) |
| 18 mar 2026
16:40:02 |  | André Nunes Oliveira (Email: comercial@provaleengenharia.com.br, CPF: 377.152.708-22) visualizou este documento por meio do IP 186.213.134.218 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil |
| 18 mar 2026
16:40:05 |  | André Nunes Oliveira (Email: comercial@provaleengenharia.com.br, CPF: 377.152.708-22) assinou este documento por meio do IP 186.213.134.218 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil |

