OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Processo nº 0015460-71.2025.8.26-0577

Excelentíssimo Senhor Doutor ALEXANDRE LEVY PERRUCI, Meritíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de São José dos Campos/SP,

Oscar Paulo Florentino, Perito Judicial regularmente nomeado nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)** referente aos seguintes imóveis a ***matricula 260.608 e matricula 92.931.***

A vistoria técnica foi realizada em 28 de novembro de 2025, com início às 15h30, sendo acompanhada pelos Requerente

O referido parecer segue anexo, contendo a avaliação mercadológica detalhada dos bens imóveis, conforme os critérios técnicos e metodológicos adotados, com vistas ao fiel cumprimento da diligência pericial determinada por este juízo.

Nestes termos, Pede deferimento.

São José dos Campos/SP, 04 de dezembro de 2025.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS - CNAI 11.909

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

1) REQUERENTE:

Airton Trevisan e Daniela Tadei Mailer

OBJETIVO:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

►Tipo: Imóveis residenciais.

►Endereço: Av. Dr. Bezerra de Menezes nº 900

► Local: Bairro Torrão de Ouro II;

► Município: São José dos Campos- SP;

► Finalidade: Apuração de valor de mercado imobiliário.

ATIVIDADES BÁSICAS:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

►Vistoria

► Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.

► Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.

► Cálculo do valor de mercado do imóvel.

► Considerações finais e conclusão.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

CONCEITO DE VALOR:

Entendo como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES:

Este **PTAM** avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

► Neste trabalho computei como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

► O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

► A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Para a tipologia **"TERRENO E EDIFICAÇÃO"**, nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

Estes comportamentos se devem principalmente pelas características econômicas do município, voltadas para o negócio de imobiliário e polo de comércio na região, o que o diferencia do comportamento da macro-economia em termos de performance, nível de oferta e liquidez.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão.

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

APROVEITAMENTO EFICIENTE:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

DESCRIÇÃO DO OBJETO

Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

► Logradouro: Av. Dr. Bezerra de Menezes

► Bairro: Torrão de Ouro II;

Acesso:

Tratando-se de imóveis situados em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário.

Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

► Tipo de imóvel: Residencial;

Infra-estrutura urbana:

O local onde estão situados o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

Características físicas:

Descrição do Imóvel Avaliando trata-se de uma gleba de terras com edificações, abrangendo os documentos referenciados nos autos, sendo elas: Matricula nº 260.608 e a Matrícula n° 92.931, todos cercados e localizados à Estrada Dr. Bezerra de Menezes, n° 900, Bairro Torrão de Ouro II, neste município de São José dos Campos. No imóvel, a referida construção, citada como construída em 1969, possui aproximadamente 380,00 m²,

,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Análise de regressão:

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação às outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente, etc.) ou qualitativa (padrão, vocação, idade aparente, etc.).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.

Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao **PTAM.**

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são terrenos localizadas no **LOTEAMENTO DENOMINADO TORRÃO DE OURO II**; com vocação residencial/comercial.

PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS:

O valor de um imóvel, para a venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

► **V/M²:** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

► **ÁREA TOTAL:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área privativa dos imóveis pesquisados em metros quadrados. Amplitude da amostra aproveitada:

► **SETOR URBANO (1-4):** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza a atratividade de cada elemento da amostra com relação à sua localização:

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 20 (vinte) amostras dados da pesquisa de terrenos, 16 (dezesseis) amostras foram efetivamente aproveitados na inferência.

Modelo de melhor ajuste:

Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, através do programa **INFER 32 - Estatística para Engenharia de Avaliações**, onde encontramos a curva que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados.

Tratamento estatístico da amostra:

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

♦ Análise de variância:

A análise de variância, que encontra-se na memória de cálculo juntada, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 5%, ou 10%), representando uma confiabilidade mínima de 99%, 95% ou 90%, respectivamente.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o Ftab (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a Fcal (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

♦ Significância dos regressores:

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de Student.

A comparação dos valores de t calculado com o t observado (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O t observado (crítico) máximo, é aquele cuja significância máxima será tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação, o que nos indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.

♦ Verificação de homocedasticidade e normalidade de resíduos:

O gráfico de resíduos x valor estimado, que encontra-se na memória de cálculo juntada, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico e que os resíduos encontram-se normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que encontra-se num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

Classificação da avaliação:

♦ Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

♦ Quanto ao grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

Avaliação por estatística inferencial.

Dados para avaliação por estatística inferencial.

A variável "**VALOR UNITÁRIO**" é a variável dependente. Demais variáveis usadas são independentes.

[**VALOR UNITÁRIO**] = [**VALOR OFERTADO**] ÷ [**ÁREA TOTAL**]

A variável com título entre { } não foi usada nos cálculos.

N° Elem.	VALOR UNITÁRIO	{ TOPOGRAFIA }	ÁREA TOTAL	VALOR OFERTADO
[1]	**849,90**	**Em nível**	**7.315,00**	**6.217.000,00**
2	**482,51**	Em nível	1.658,00	800.000,00
3	**303,29**	Em nível	2.374,00	720.000,00
4	**833,89**	Esquina	803,46	670.000,00
5	**1.674,11**	Esquina	237,44	397.500,00
6	**1.050,85**	Em nível	295,00	310.000,00
7	**1.688,89**	Em nível	180,00	304.000,00
8	**1.440,00**	Em nível	125,00	180.000,00
9	**1.120,00**	Em nível	125,00	140.000,00
[10]	**60,00**	**Aclive**	**1.323.934,00**	**79.436.040,00**
[11]	**128,57**	**Aclive**	**140.000,00**	**18.000.000,00**
[12]	**113,04**	**Aclive**	**46.000,00**	**5.200.000,00**
13	**296,50**	Em nível	7.880,00	2.336.400,00
14	**333,33**	Em nível	18.000,00	6.000.000,00
15	**369,57**	Em nível	2.300,00	850.000,00
[16]	**2.000,00**	**Em nível**	**84.000,00**	**168.000.000,00**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Descrição das variáveis

Variável dependente:

Valor a avaliar: [**VALOR OFERTADO**] ÷[**ÁREA TOTAL**]

Variáveis independentes presentes no modelo:

- **ÁREA TOTAL**
  Neste modelo, esta variável se comporta inversamente à variável dependente.
  Variável numérica

- **VALOR OFERTADO**
  Neste modelo, esta variável se comporta inversamente à variável dependente.
  Variável numérica

- **TOPOGRAFIA**
  TOPOGRAFIA DO TERRENO
  Variável qualitativa
  Opções desta variável:
  - Esquina = 1;
  - Em nível = 2;
  - Aclive = 3;
  - Aclive acentuado = 4;
  - Declive 0~5% = 5;
  - Declive 5~10% = 6;
  - Declive > 10% = 7;

Estatísticas básicas

Nº de elementos da amostra: 11
Nº de variáveis independentes: 1
Nº de graus de liberdade: 9
Desvio padrão da regressão: .....$4{,}7209\times10^{-4}$

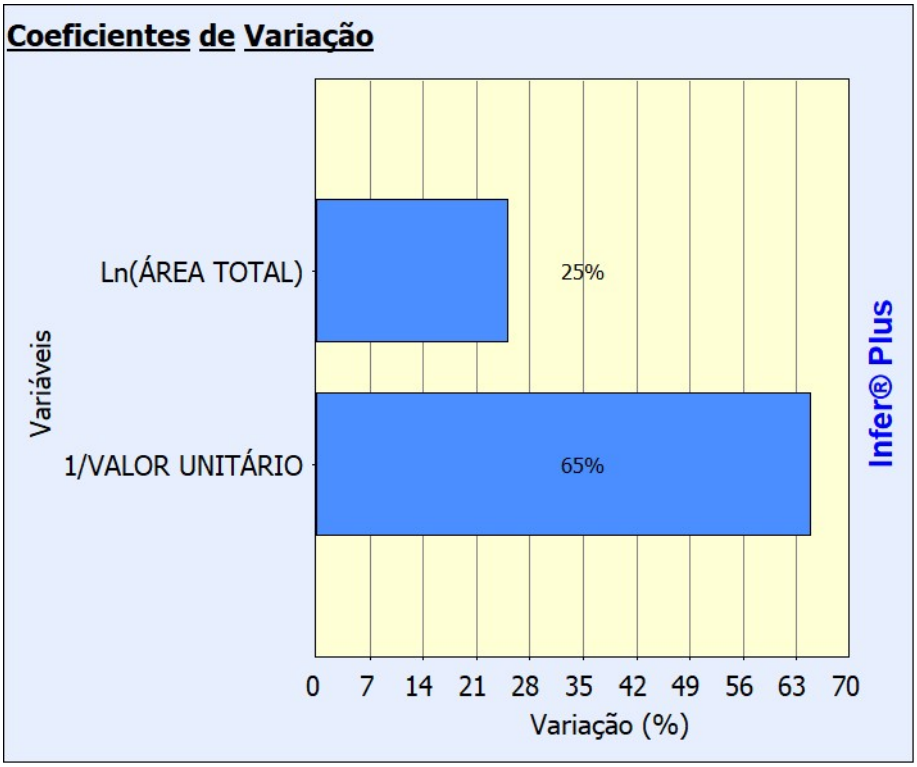
Variável	Média	Desvio padrão	Coeficiente de variação
1/VALOR UNITÁRIO	$1{,}7614\times10^{-3}$	$1{,}1430\times10^{-3}$	64,89%
Ln(ÁREA TOTAL)	6,7629	1,7110	25,30%

A amostra contém 11 elementos e atende ao mínimo de 8, exigidos para uma variável independente, conforme estabelecido em "NBR 14653-2 Regressão Grau II".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Distribuição das variáveis



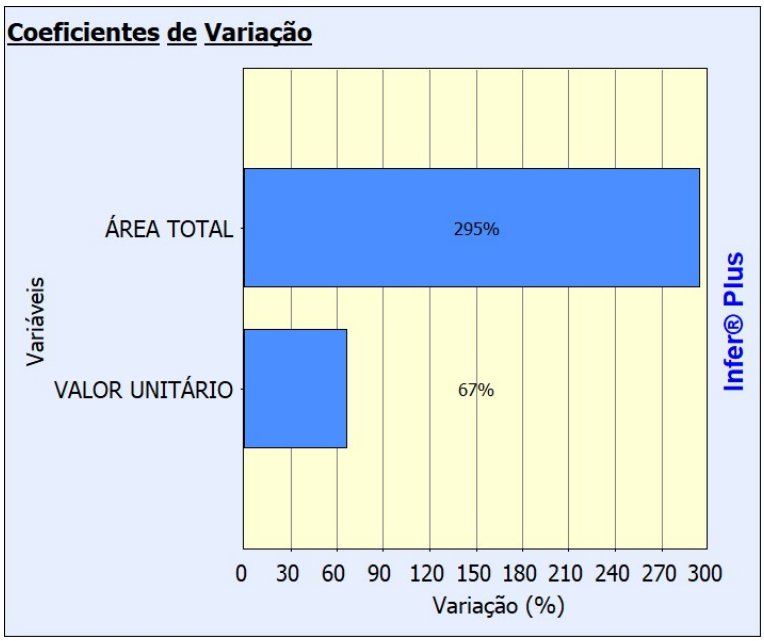
Estatísticas das variáveis não transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficie de varia
VALOR UNITÁRIO	872,09	554,7244	296,50	1688,89	1392,39	63
ÁREA TOTAL	3088,90	5437,5317	125,00	18000,00	17875,00	176

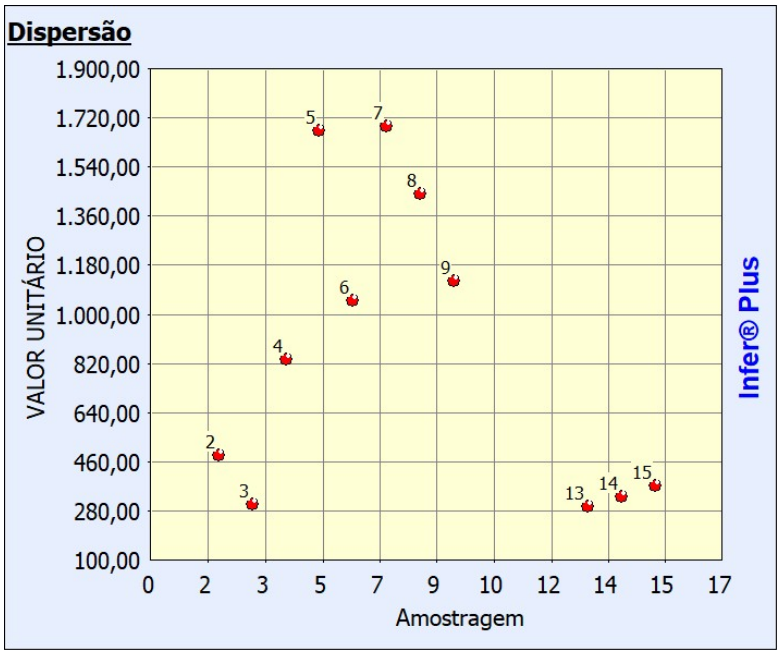
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamara Putinati de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Distribuição das variáveis não transformadas



Dispersão dos elementos da amostra

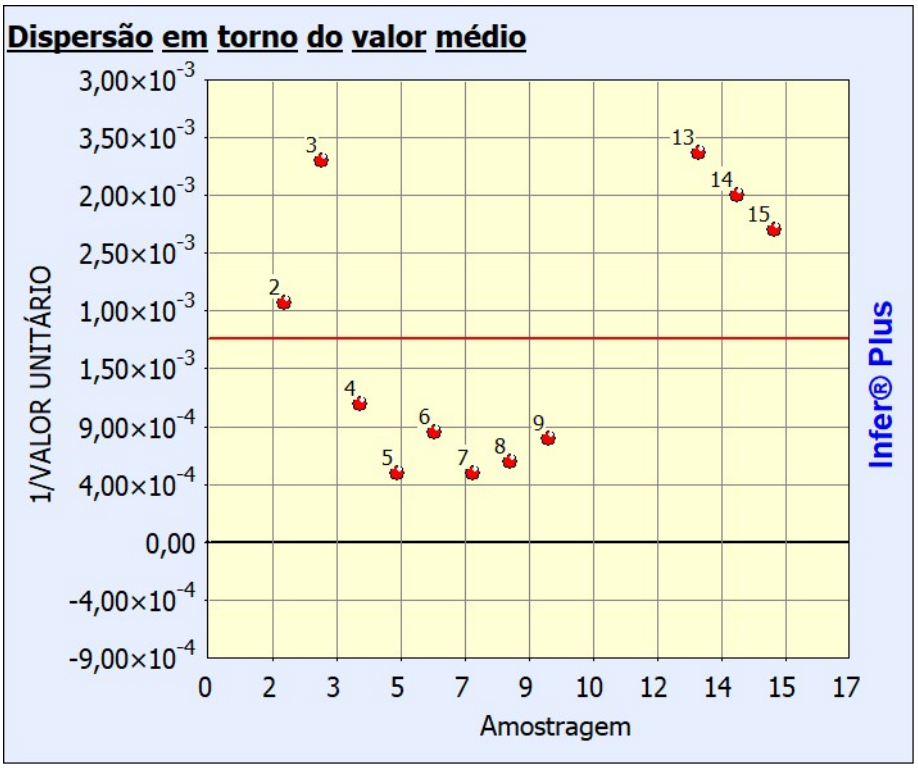


Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Dispersão da variável dependente transformada

Valor médio de [1/VALOR UNITÁRIO]



Verificação de micronumerosidade

Amostra

Número de elementos da amostra = **11**

Número de variáveis independentes = **1**

Número mínimo de elementos da amostra: **4**×(Número de variáveis independentes + **1**) = **8**

A amostra tem número de elementos suficientes para atender aos limites definidos em **"NBR 14653-2 Regressão Grau II".**

Tabela de valores estimados e observados

Valores observados e estimados da variável [VALOR UNITÁRIO].

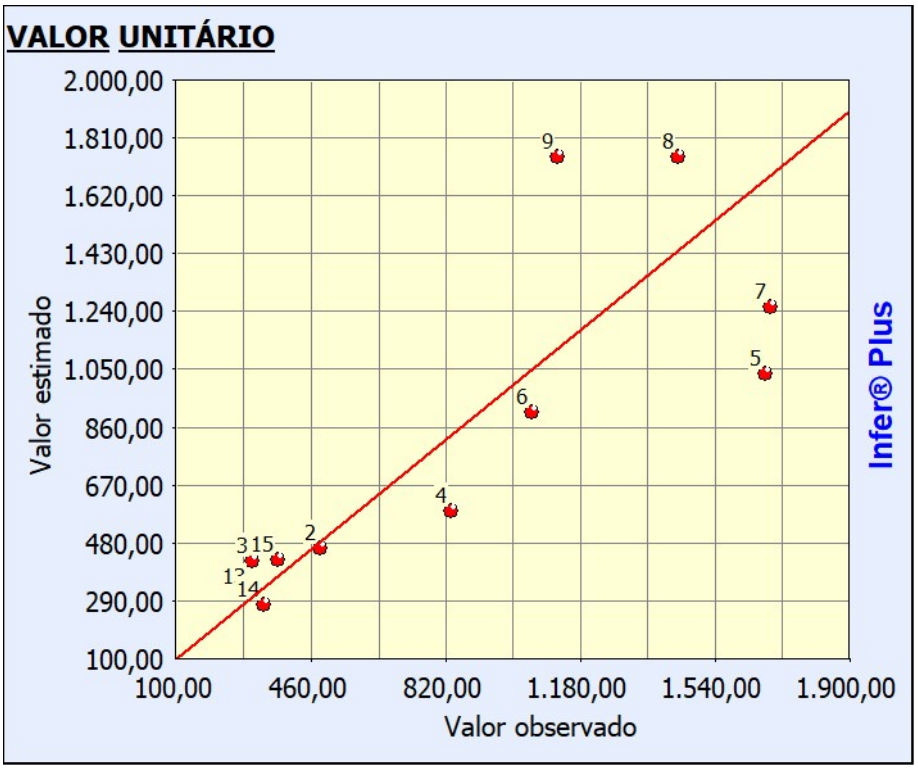
N° Elem.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
2	482,51	462,70	-19,81	-4,1050%
3	303,29	419,84	116,55	38,4300%
4	833,89	582,76	-251,13	-30,1152%
5	1.674,11	1.034,39	-639,72	-38,2124%

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

6	1.050,85	908,96	-141,89	-13,5024%
7	1.688,89	1.255,45	-433,44	-25,6645%
8	1.440,00	1.746,98	306,98	21,3179%
9	1.120,00	1.746,98	626,98	55,9801%
13	296,50	320,59	24,09	8,1261%
14	333,33	275,72	-57,61	-17,2840%
15	369,57	423,30	53,73	14,5394%

Valores estimados x Valores observados



Modelo da regressão

Função estimativa

Estimativa pela mediana:

[**VALOR UNITÁRIO**] = 1/{-2,3951×10^{-3} + 6,1460×10^{-4}×Ln([**ÁREA TOTAL**]) }

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Regressores do modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.
t tabelado = 1,3830.

Variáveis	Coeficiente	Desvio Padrão	Mínimo	Máximo
ÁREA TOTAL	b1 = $6{,}1460\times10^{-4}$	$8{,}7251\times10^{-5}$	$4{,}9393\times10^{-4}$	$7{,}3527\times10^{-4}$

Correlação do modelo

Coeficiente de correlação (r): 0,9200
Valor t calculado: 7,044
Valor t tabelado (t crítico): ..... 2,262 (para o nível de significância de 5%)
Coeficiente de determinação (r^2): . 0,8465
Coeficiente r^2 ajustado: 0,8294

Tabela de somatórios

	1	VALOR UNITÁRIO	ÁREA TOTAL
VALOR UNITÁRIO	0,0193	$4{,}7193\times10^{-5}$	0,1490
ÁREA TOTAL	74,3919	0,1490	532,3820

Análise da variância

F Calculado: 49,62
F Tabelado:7,961 para o nível de significância de 2%
Significância do modelo igual a $6{,}0\times10^{-3}$ %

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$1{,}1058\times10^{-5}$	1	$1{,}1058\times10^{-5}$	49,62
Residual	$2{,}0058\times10^{-6}$	9	$2{,}2287\times10^{-7}$	
Total	$1{,}3064\times10^{-5}$	10	$1{,}3064\times10^{-6}$	

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Correlações parciais

Variáveis	VALOR UNITÁRIO	ÁREA TOTAL
VALOR UNITÁRIO	1,0000	0,9200
ÁREA TOTAL	0,9200	1,0000

Significância dos regressores (bicaudal)

Teste bicaudal - significância 20%

Coeficiente t de Student: t crítico = 1,3830

Aceita-se a hipótese de b¹0 quando tem |t calculado| é maior que t crítico.

Quando a hipótese de b¹0 é aceita, há alta probabilidade da variável correspondente àquele regressor ser importante para o modelo.

Variável e coeficiente	t Calculado	Significância	Hipótese β≠0
ÁREA TOTAL b1	7,044	$6{,}0\times10^{-3}$ %	**Aceita**

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

Tabela de resíduos

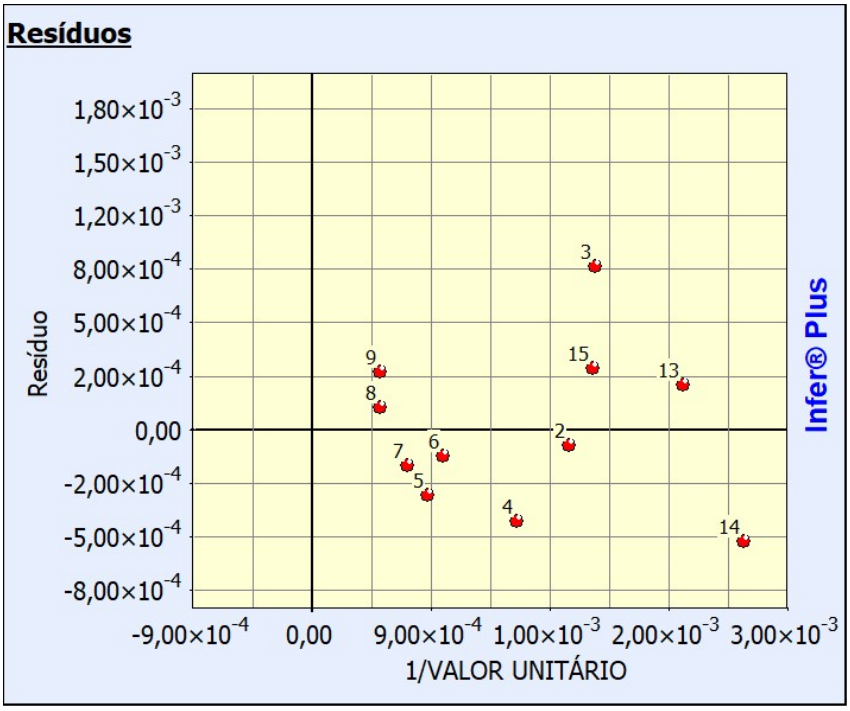
Resíduos da variável dependente [1/VALOR UNITÁRIO]

N° Elem.	Valor Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo normalizado	Resíduo studentizado	Resíduo quadrático
2	$2{,}0724\times10^{-3}$	$2{,}1612\times10^{-3}$	$-8{,}8716\times10^{-5}$	-0,1879	-0,1986	$7{,}8706\times10^{-9}$
3	$3{,}2971\times10^{-3}$	$2{,}3818\times10^{-3}$	$9{,}1533\times10^{-4}$	1,9388	2,0736	$8{,}3784\times10^{-7}$
4	$1{,}1991\times10^{-3}$	$1{,}7159\times10^{-3}$	$-5{,}1676\times10^{-4}$	-1,0946	-1,1481	$2{,}6704\times10^{-7}$
5	$5{,}9733\times10^{-4}$	$9{,}6675\times10^{-4}$	$-3{,}6941\times10^{-4}$	-0,7825	-0,8477	$1{,}3646\times10^{-7}$
6	$9{,}5161\times10^{-4}$	$1{,}1001\times10^{-3}$	$-1{,}4854\times10^{-4}$	-0,3146	-0,3374	$2{,}2066\times10^{-8}$
7	$5{,}9210\times10^{-4}$	$7{,}9652\times10^{-4}$	$-2{,}0442\times10^{-4}$	-0,4330	-0,4767	$4{,}1789\times10^{-8}$
8	$6{,}9444\times10^{-4}$	$5{,}7241\times10^{-4}$	$1{,}2202\times10^{-4}$	0,2584	0,2924	$1{,}4890\times10^{-8}$
9	$8{,}9285\times10^{-4}$	$5{,}7241\times10^{-4}$	$3{,}2043\times10^{-4}$	0,6787	0,7679	$1{,}0268\times10^{-7}$
13	$3{,}3726\times10^{-3}$	$3{,}1192\times10^{-3}$	$2{,}5346\times10^{-4}$	0,5369	0,6231	$6{,}4246\times10^{-8}$
14	$3{,}0000\times10^{-3}$	$3{,}6269\times10^{-3}$	$-6{,}2687\times10^{-4}$	-1,3278	-1,7223	$3{,}9297\times10^{-7}$
15	$2{,}7058\times10^{-3}$	$2{,}3623\times10^{-3}$	$3{,}4347\times10^{-4}$	0,7275	0,7771	$1{,}1797\times10^{-7}$

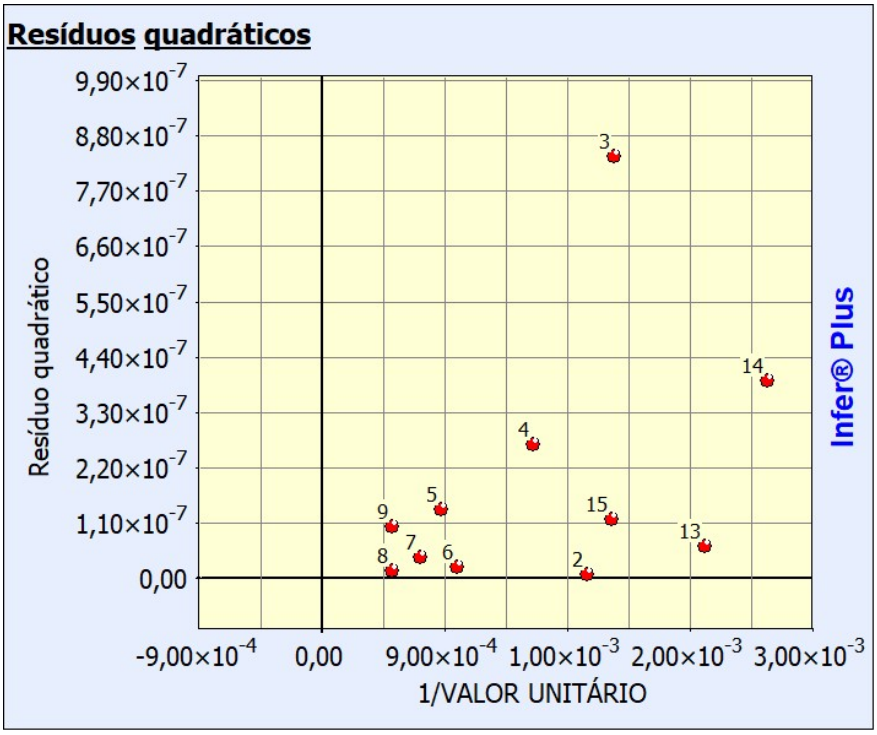
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Valor estimado



Resíduos quadráticos



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

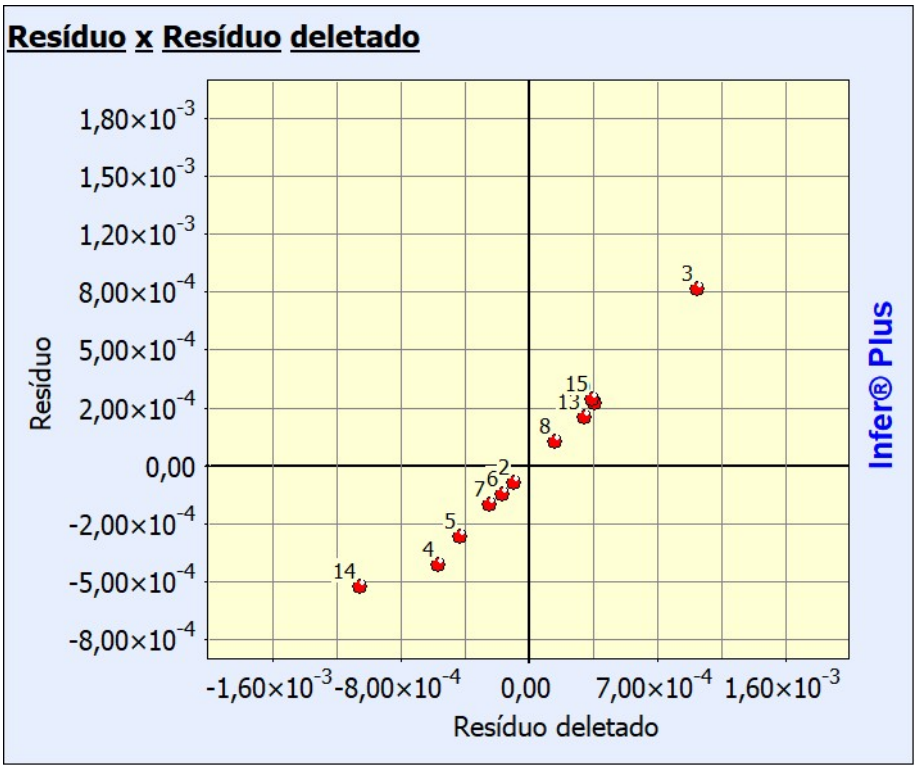
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos deletados

Resíduos da variável dependente 1/[VALOR UNITÁRIO].

N° Elem.	Resíduo deletado	Variância	Resíduo normalizado	Resíduo studentizado
2	$-9{,}9164\times10^{-5}$	$2{,}4963\times10^{-7}$	-0,1775	-0,1877
3	$1{,}0469\times10^{-3}$	$1{,}3094\times10^{-7}$	2,5295	2,7052
4	$-5{,}6856\times10^{-4}$	$2{,}1400\times10^{-7}$	-1,1170	-1,1717
5	$-4{,}3359\times10^{-4}$	$2{,}3070\times10^{-7}$	-0,7691	-0,8332
6	$-1{,}7083\times10^{-4}$	$2{,}4756\times10^{-7}$	-0,2985	-0,3201
7	$-2{,}4781\times10^{-4}$	$2{,}4439\times10^{-7}$	-0,4135	-0,4552
8	$1{,}5619\times10^{-4}$	$2{,}4834\times10^{-7}$	0,2448	0,2770
9	$4{,}1016\times10^{-4}$	$2{,}3430\times10^{-7}$	0,6619	0,7489
13	$3{,}4142\times10^{-4}$	$2{,}3991\times10^{-7}$	0,5174	0,6005
14	$-1{,}0546\times10^{-3}$	$1{,}6809\times10^{-7}$	-1,5289	-1,9831
15	$3{,}9189\times10^{-4}$	$2{,}3390\times10^{-7}$	0,7101	0,7586

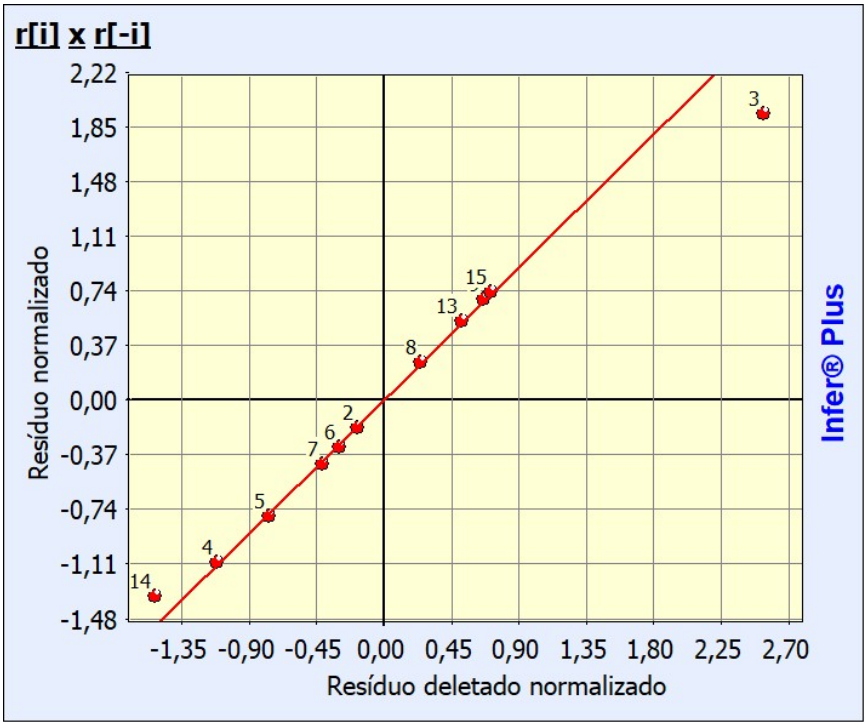
Resíduo x Resíduo deletado



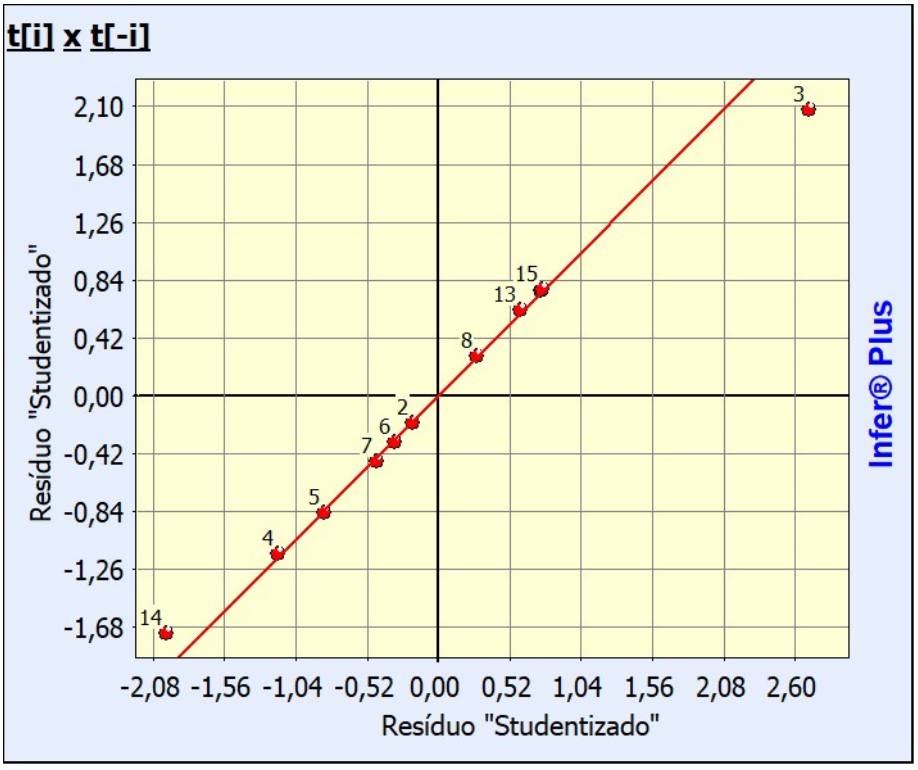
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos deletados normalizados



Resíduos deletados studentizados



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

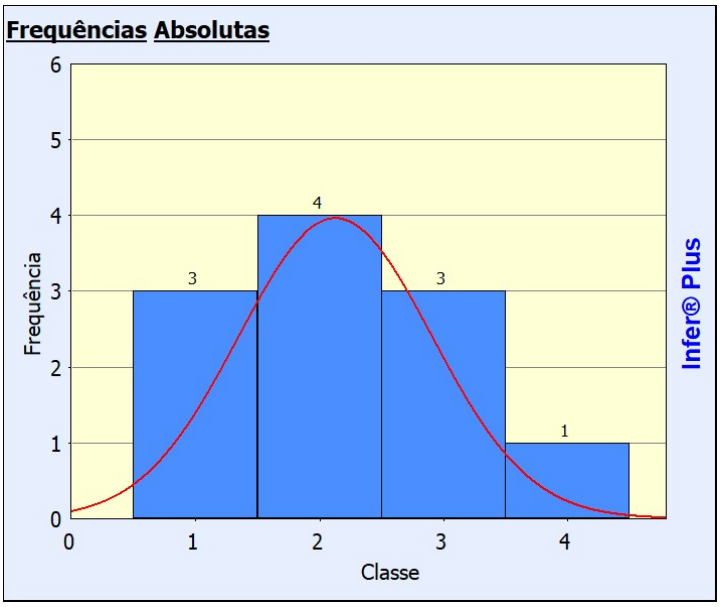
Estatística dos resíduos

Número de elementos:	11
Graus de liberdade:	10
Valor médio:	$-6{,}7377\times10^{-23}$
Variância:	$1{,}8235\times10^{-7}$
Desvio padrão:	$4{,}2702\times10^{-4}$
Desvio médio:	$3{,}5540\times10^{-4}$
Variância (não tendenciosa):	$2{,}2287\times10^{-7}$
Desvio padrão (não tendencioso):	$4{,}7209\times10^{-4}$
Valor mínimo:	$-6{,}2687\times10^{-4}$
Valor máximo:	$9{,}1533\times10^{-4}$
Amplitude:	$1{,}5422\times10^{-3}$
Número de classes:	4
Intervalo de classes:	$3{,}8555\times10^{-4}$

Intervalos de classes

Classe	Valor mínimo	Valor máximo	Frequência absoluta	Frequência (%)	Média da classe
1	$-6{,}2687\times10^{-4}$	$-2{,}4132\times10^{-4}$	3	27,27	$-5{,}0435\times10^{-4}$
2	$-2{,}4132\times10^{-4}$	$1{,}4423\times10^{-4}$	4	36,36	$-7{,}9915\times10^{-5}$
3	$1{,}4423\times10^{-4}$	$5{,}2978\times10^{-4}$	3	27,27	$3{,}0579\times10^{-4}$
4	$5{,}2978\times10^{-4}$	$9{,}1533\times10^{-4}$	1	9,09	$9{,}1533\times10^{-4}$

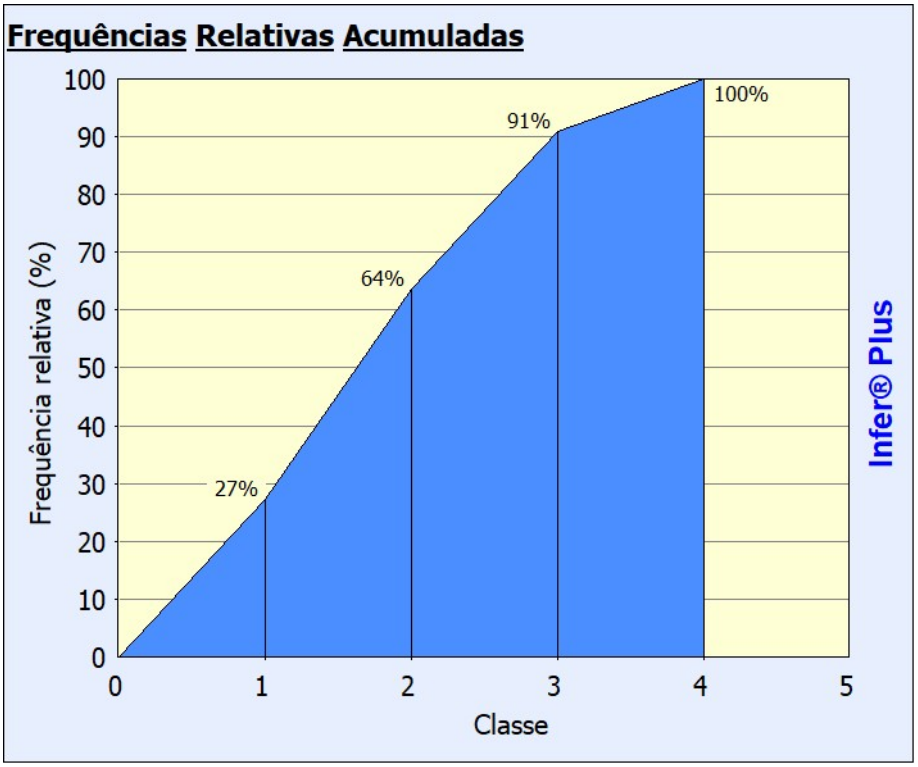
Histograma



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Ogiva de frequências



Elementos da amostra não usadas

Elementos da amostra marcados na planilha para serem desconsiderados:

5 elementos da amostra estão marcados na planilha para serem desconsiderados:

N° Elem.	VALOR UNITÁRIO
1	849,90
10	60,00
11	128,57
12	113,04
16	2.000,00

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Identificação de elementos discrepantes ("outliers")

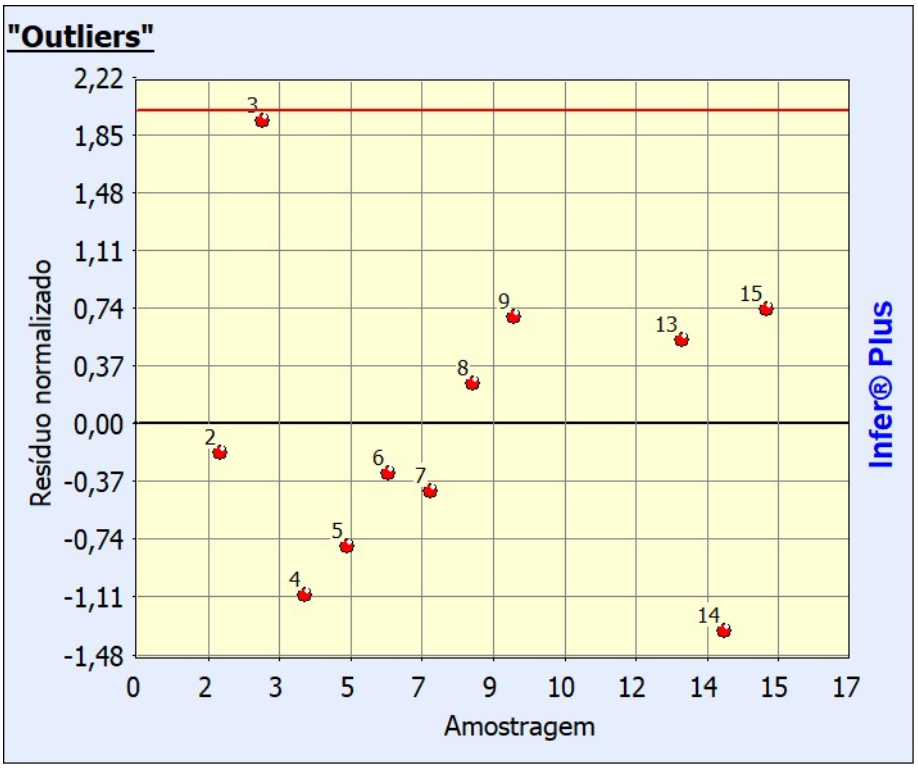
O critério selecionado para identificar "outliers" foi o erro/(desvio padrão) dos resíduos.

O desvio padrão (não tendencioso) dos resíduos é $4{,}7209\times10^{-4}$.

Elementos da amostra com resíduos superiores a ±2,00×(desvio padrão) (resíduos que excedam $\pm9{,}4418\times10^{-4}$) são considerados discrepantes.

Os resíduos de todos os elementos da amostra usados no cálculo do modelo estão dentro dos limites do critério de saneamento selecionado. Não foram encontrados elementos discrepantes ("Outliers").

Indicação de outliers



O critério de identificação de "outliers" foi o erro/(desvio padrão) dos resíduos.
O desvio padrão (não tendencioso) dos resíduos é $4{,}7209\times10^{-4}$.
Elementos da amostra com resíduos/(desvio padrão) superiores a ±2,00 são considerados discrepantes.

Todas os elementos da amostra estão dentro dos limites.

Não foram encontrados elementos discrepantes ("Outliers").

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Efeitos de cada observação na regressão - Distância de Cook

F calculado para o nível de significância de 0,1% = 16,39

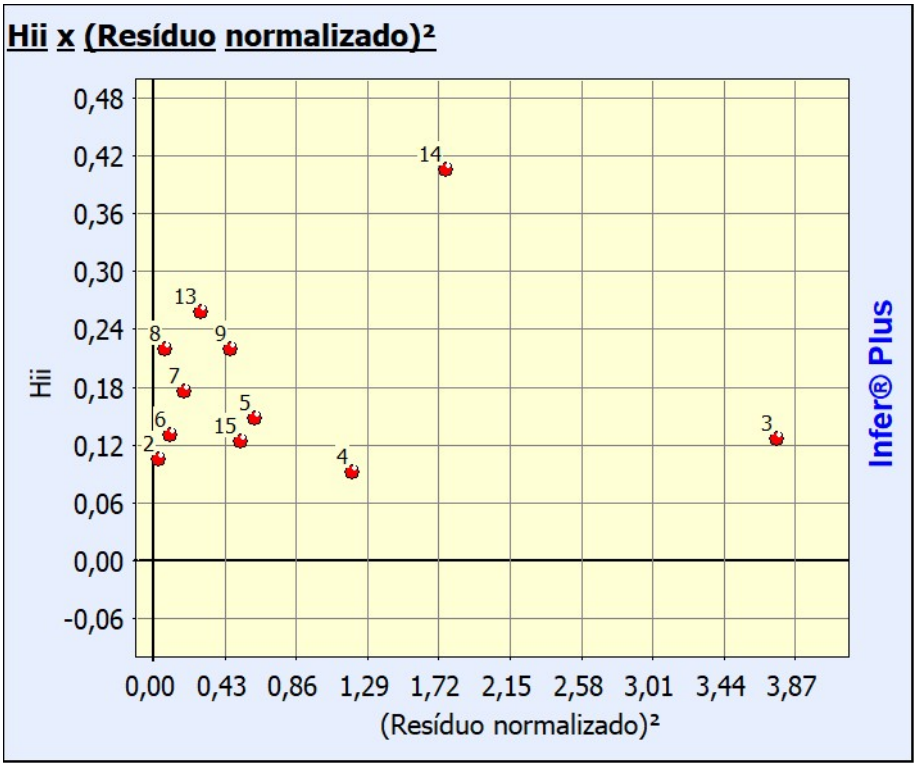
Limite crítico da distância de Cook (Lc): 2,9795.

N° Elem.	Hii	Distância de Cook (Di)	Di < Lc
2	0,1053	$2{,}3243\times10^{-3}$	**Sim**
3	0,1257	0,3091	**Sim**
4	0,0910	0,0660	**Sim**
5	0,1480	0,0624	**Sim**
6	0,1304	$8{,}5408\times10^{-3}$	**Sim**
7	0,1750	0,0241	**Sim**
8	0,2187	0,0119	**Sim**
9	0,2187	0,0825	**Sim**
13	0,2576	0,0673	**Sim**
14	0,4055	1,0120	**Sim**
15	0,1235	0,0425	**Sim**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Hii x Resíduo normalizado quadrático



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3%	72,73%
-1,64; +1,64	89,9%	90,91%
-1,96; +1,96	95,0%	100,00%

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Valor crítico: 0,3910 (para o nível de significância de 5%).
Maior diferença obtida: 0,1425.

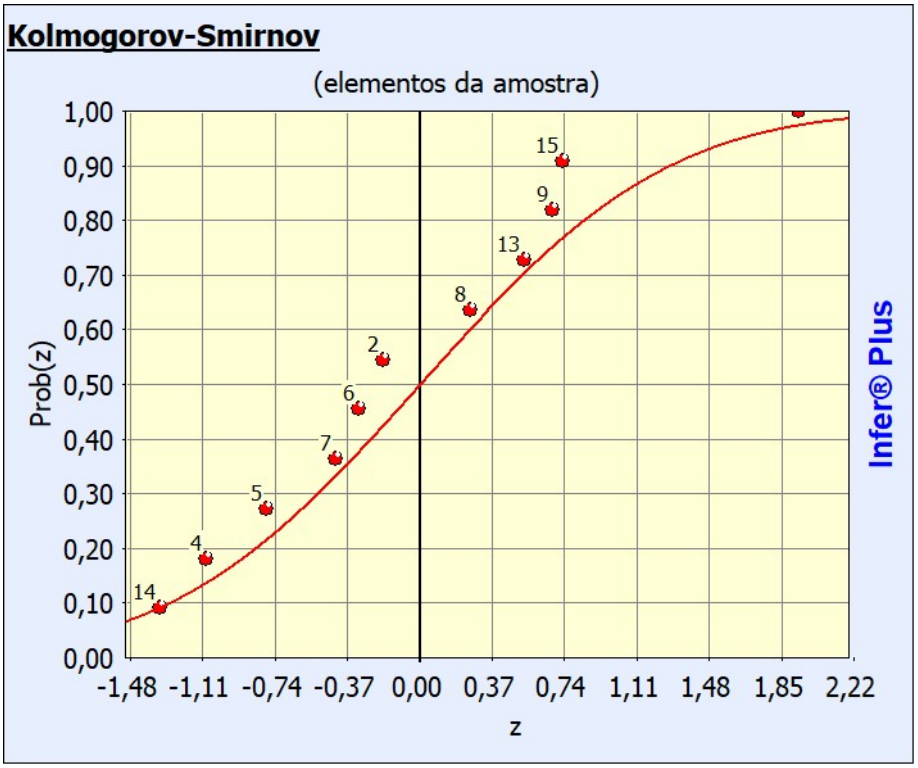
Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Diferença esquerda	Diferença direita
14	$-6{,}2687\times10^{-4}$	0,0921	0,0909	0,0921	$1{,}2028\times10^{-3}$
4	$-5{,}1676\times10^{-4}$	0,1368	0,1818	0,0459	0,0449
5	$-3{,}6941\times10^{-4}$	0,2169	0,2727	0,0351	0,0557

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

7	$-2{,}0442\times10^{-4}$	0,3325	0,3636	0,0597	0,0311
6	$-1{,}4854\times10^{-4}$	0,3765	0,4545	0,0128	0,0780
2	$-8{,}8716\times10^{-5}$	0,4254	0,5454	0,0290	0,1199
8	$1{,}2202\times10^{-4}$	0,6019	0,6363	0,0565	0,0343
13	$2{,}5346\times10^{-4}$	0,7043	0,7272	0,0679	0,0229
9	$3{,}2043\times10^{-4}$	0,7513	0,8181	0,0240	0,0668
15	$3{,}4347\times10^{-4}$	0,7665	0,9090	0,0516	0,1425
3	$9{,}1533\times10^{-4}$	0,9737	1,0000	0,0646	0,0262

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Elementos da amostra:

- Número de elementos positivos: .. 5
- Número de elementos negativos: . 6
- Número de sequências: 6
- Média da distribuição de sinais: ... 5,5
- Desvio padrão: 1,6583

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

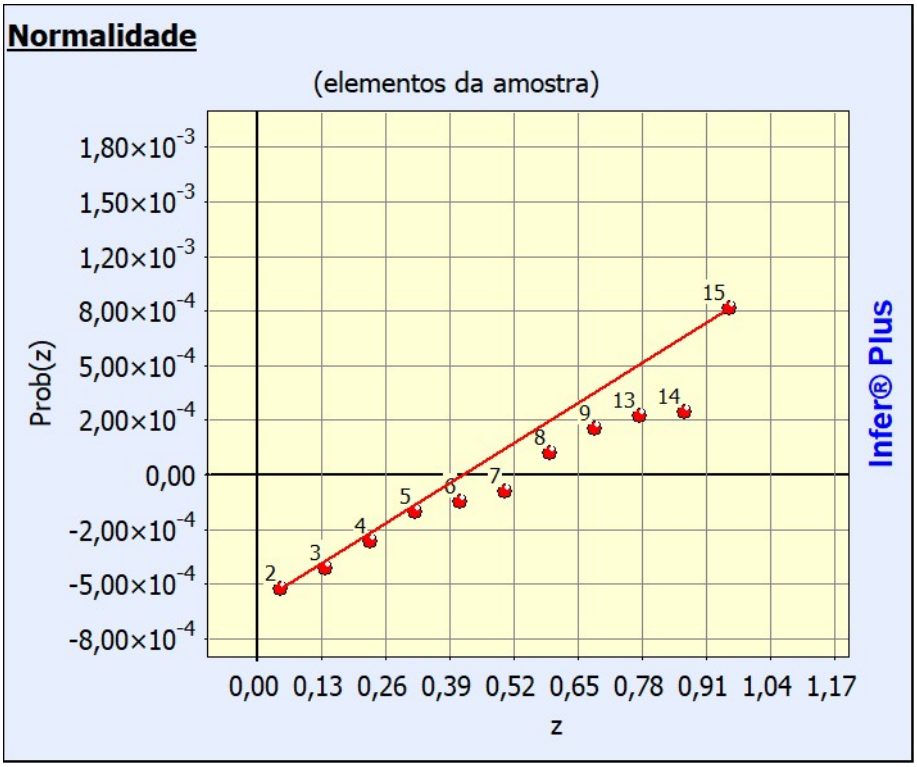
Teste de Sequências (desvios em torno da média):

- Limite inferior: .. 0,0291
- Limite superior: . -0,6123
- Intervalo para a normalidade: [-1,6452, 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Teste de Sinais (desvios em torno da média):

- Valor z (calculado): . 0,3015
- Valor z (crítico): ..... 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Reta de Normalidade



Teste de autocorrelação

- Número de elementos da amostra: ... 10
- Número de regressores: 1
- Estatística de Durbin-Watson (DW): ... 2,4925 (nível de significância de 5%)
- Limite inferior (DL): ..... 1,0800 (4-DL = 2,9200)
- Limite superior (DU): ..... 1,3600 (4-DU = 2,6400)

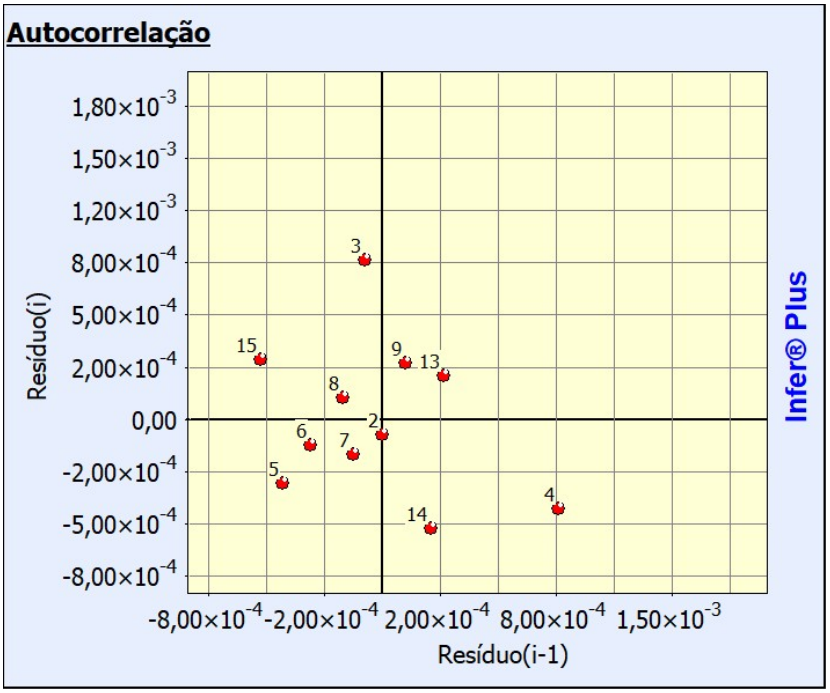
Pelo teste de Durbin-Watson, não há autocorrelação (DW tem valor entre DU e 4-DU).

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

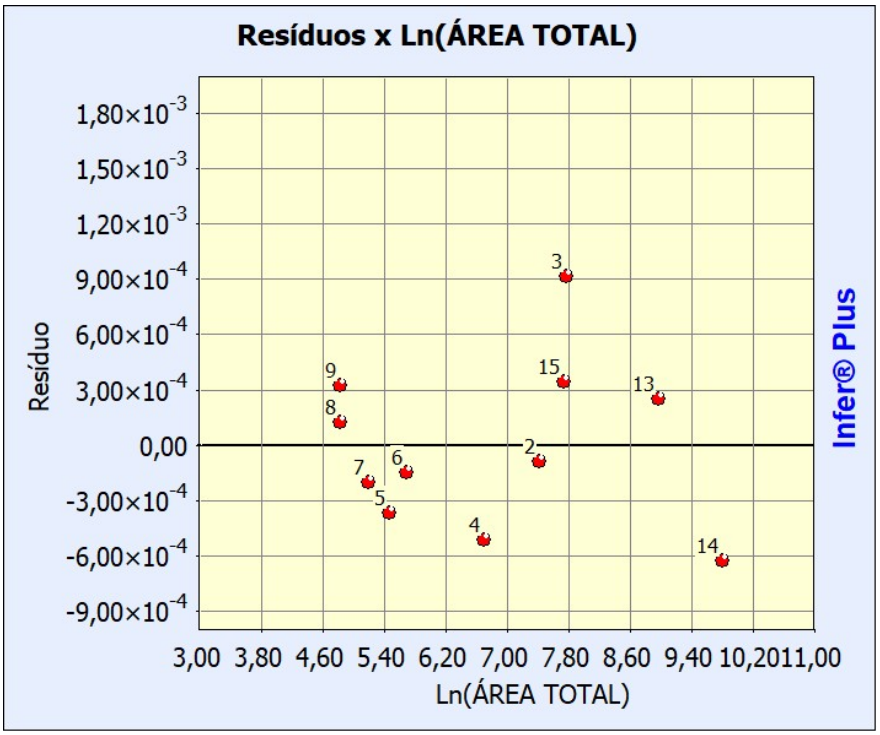
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Gráfico de autocorrelação



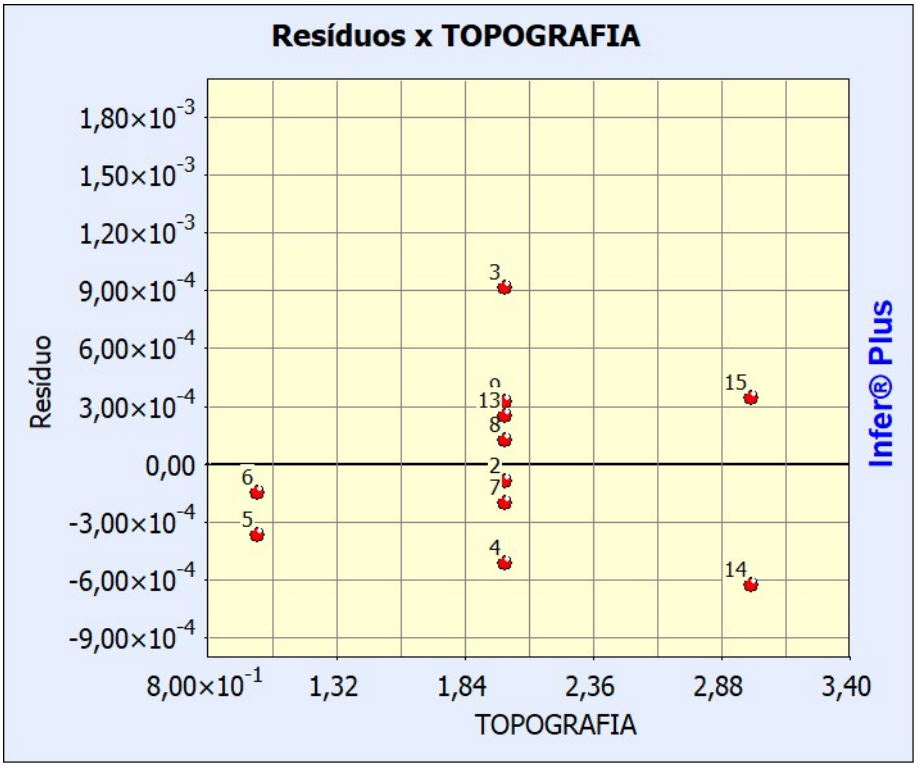
Resíduos x Variáveis Independentes

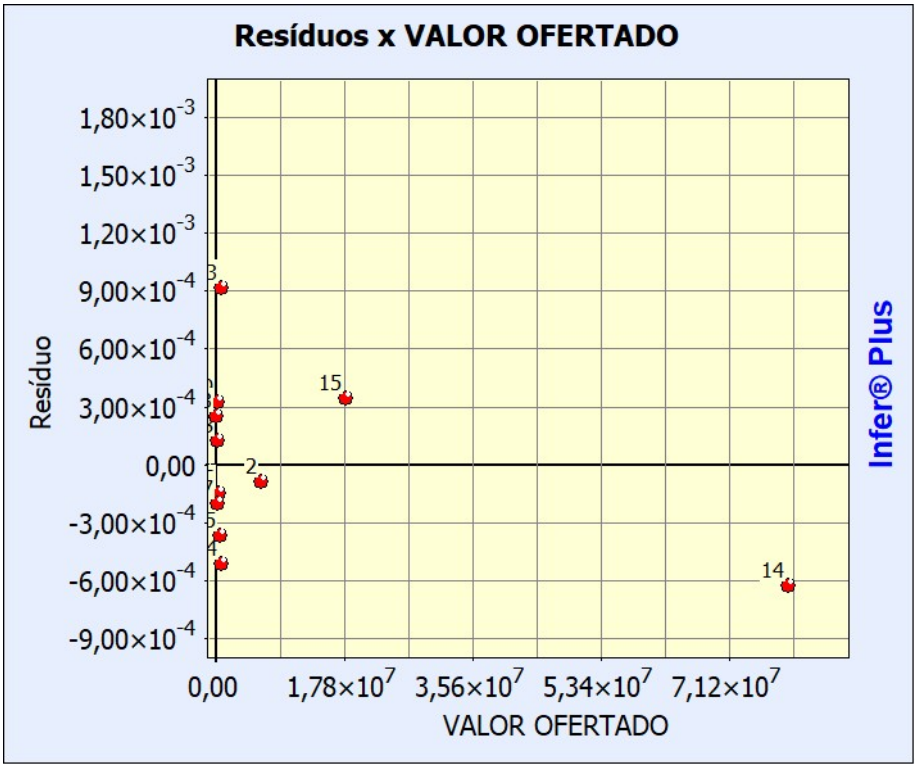


Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x variáveis omitidas





Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Formação dos Valores

Variáveis independentes usadas no modelo:

• ÁREA TOTAL ..... **66.075,00** m²

Função estimativa usada na avaliação:

Estimativa pela mediana:
[**VALOR UNITÁRIO**] = 1/{-2,3951×10^{-3} + 6,1460×10^{-4}×Ln([**ÁREA TOTAL**]) }

Objeto sob avaliação:

A formação de valores fornecerá **VALOR UNITÁRIO** do **TERRENO**.
VALOR UNITÁRIO foi informado em **R$/M²**, que será multiplicado por **66.075 R$** do **ÁREA TERRENO**, para se obter o **VALOR DE MERCADO** do **TERRENO**, em **R$**.

Estimativas:

Intervalo de confiança de 80% para o valor estimado:

VALOR UNITÁRIO do	Valor estimado	Valor mínimo (variação: -11,2%)	Valor máximo (variação: +14,5%)
Avaliação pela mediana	225,93 R$/M²	200,60 R$/M²	258,59 R$/M

Para um **ÁREA TERRENO** de **66.075 R$**, obtém-se:

VALOR DE MERCADO do TERRENO	Estimativa	Valor mínimo	Valor máximo
Avaliação pela mediana	R$ 14.928.309,73	R$ 13.254.357,78	R$ 17.086.202,4

O intervalo de confiança está dentro dos limites definidos em "NBR 14653-2 Regressão Grau II".

Formação dos Valores

Variáveis independentes usadas no modelo:

• ÁREA TOTAL ..... **5.012,50 m²**

Função estimativa usada na avaliação:

Estimativa pela mediana:
[**VALOR UNITÁRIO**] = 1/{-2,3951×10^{-3} + 6,1460×10^{-4}×Ln([**ÁREA TOTAL**]) }

Objeto sob avaliação:

A formação de valores fornecerá **VALOR UNITÁRIO** do **TERRENO**.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

VALOR UNITÁRIO foi informado em **R$/M²**, que será multiplicado por **5.012,5 R$** do **ÁREA TERRENO**, para se obter o **VALOR DE MERCADO** do **TERRENO**, em **R$**.

Estimativas:

Intervalo de confiança de 80% para o valor estimado:

VALOR UNITÁRIO do	Valor estimado	Valor mínimo (variação: -9,2%)	Valor máximo (variação: +11,3%)
Avaliação pela mediana	351,97 R$/M²	319,44 R$/M²	391,87 R$/M

Para um **ÁREA TERRENO** de **5.012,5 R$**, obtém-se:

VALOR DE MERCADO do TERRENO	Estimativa	Valor mínimo	Valor máximo
Avaliação pela mediana	R$ 1.764.239,27	R$ 1.601.196,91	R$ 1.964.249,5

O intervalo de confiança está dentro dos limites definidos em "NBR 14653-2 Regressão Grau II".

Amplitude e precisão do intervalo de confiança

Valores foram calculados considerando a avaliação pela mediana para os regressores e valor estimado.

Em conformidade com "NBR 14653-2 Regressão Grau II", o intervalo de confiança é de 80%.

Segundo "NBR 14653-2 Regressão Grau II", a precisão do intervalo de confiança deve ser limitada em 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -	Precisão dentro do limite
ÁREA TOTAL	202,05	256,22	54,17	23,64%	**Sim**
Valor estimado	**200,60**	**258,59**	**57,99**	**25,26%**	**Sim**

O valor estimado e todas as variáveis têm precisão percentual inferior ao limite permitido, de forma que os requisitos definidos em "NBR 14653-2 Regressão Grau II" para a amplitude do intervalo de confiança foram atendidos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Amplitude e precisão do intervalo de confiança

Valores foram calculados considerando a avaliação pela mediana para os regressores e valor estimado.

Em conformidade com "NBR 14653-2 Regressão Grau II", o intervalo de confiança é de 80%.

Segundo "NBR 14653-2 Regressão Grau II", a precisão do intervalo de confiança deve ser limitada em 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -	Precisão dentro do limite
ÁREA TOTAL	327,53	380,35	52,82	14,92%	**Sim**
Valor estimado	**319,44**	**391,87**	**72,43**	**20,37%**	**Sim**

O valor estimado e todas as variáveis têm precisão percentual inferior ao limite permitido, de forma que os requisitos definidos em "NBR 14653-2 Regressão Grau II" para a amplitude do intervalo de confiança foram atendidos.

Variação da Função Estimativa

A variação da variável dependente [VALOR UNITÁRIO] foi calculada usando avaliação pela mediana em função das variáveis independentes, tomada no ponto médio da amostra.

Variável	Ponto de análise	dy/dx	dy%
ÁREA TOTAL	865,15	-0,2289	-0,3489%

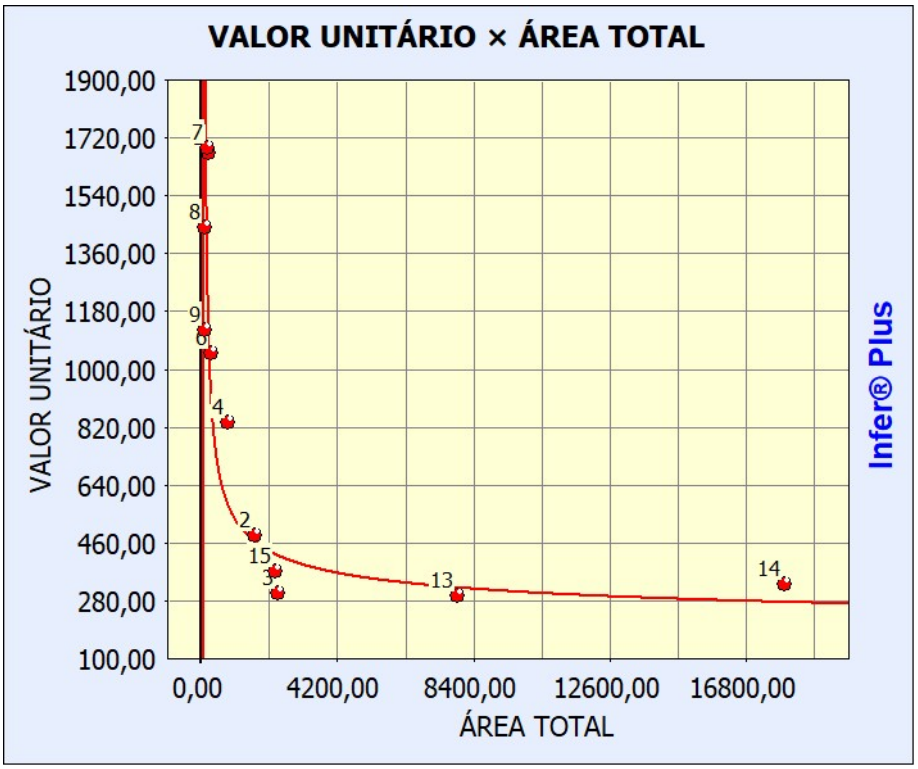
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Gráficos da Regressão (2D)

VALOR UNITÁRIO × **ÁREA TOTAL** - Projeção no **ponto médio da amostra.**

VALOR UNITÁRIO = $1/\{6{,}1460\times10^{-4}\times\text{Ln}([\textbf{ÁREA TOTAL}]) - 2{,}3951\times10^{-3}\}$



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

VALORES DOS TERRENOS

Com fundamento na metodologia de avaliação adotada, nas referências mercadológicas disponíveis e nos elementos técnicos analisados, conclui-se que:

- ***O terreno com área de 66.075 m² apresenta valor estimado de R$ 14.928.309,73 (catorze milhões, novecentos e vinte e oito mil, trezentos e nove reais e setenta e três centavos).***
- ***O terreno com área de 5.012,50 m² apresenta valor estimado de R$ 1.764.239,27 (um milhão, setecentos e sessenta e quatro mil, duzentos e trinta e nove reais e vinte e sete centavos).***

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS - CNAI 11.909

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

AMOSTRAS PESQUISADOS

AMOSTRA 01

Terreno - Padrão

Putim - São José dos Campos/SP

Terreno 7.315,00m² Excelente oportunidade, terreno com aréa de 7.315m, bairro com alto potencial de valorização, proximo a embraer,...

AMOSTRA 02

Terreno de 1.658 m² com 26m de Frente ? Ideal para Prédios ou...

Bairro da Pernambucana - São José dos Campos/SP

Excelente terreno com 1.658,55 m² e 26,19 metros de frente, localizado em uma das regiões que mais cresce na cidade! Ideal para...

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

AMOSTRA 03

R$ 720.000,00 V

Venda de terreno 2374m² - Torrão de Ouro

Jardim Torrão de Ouro - São José dos Campos/SP

`Explore o potencial ilimitado deste terreno espetacular de 2374 m², uma verdadeira raridade na região do Torrão de Ouro, em São...

AMOSTRA 04

R$ 670.000,00 V

Terreno - Padrão

Torrão de Ouro II - São José dos Campos/SP

O terreno de 803,46 m² localizado no bairro Torrão de Ouro, em São José dos Campos, é uma excelente oportunidade para quem busc...

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

ELEMENTO 05

Terreno 237,44m² Plano e Misto ? Pronto para Construir em Ótima...

Putim - São José dos Campos/SP

Invista no seu projeto ideal! Apresentamos um excelente terreno de 237,44m², com finalidade mista, perfeitamente plano e com uma...

AMOSTRA 06

Terreno - Padrão

Jardim Torrão de Ouro - São José dos Campos/SP

Ótimo terreno com 295m². Todo murado, próximo a comércio

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

AMOSTRA 07

Excelente Terreno Plano de 180 Metros

Putim - São José dos Campos/SP

Venda de terreno padrão no bairro Putim, com área de 180,00 m² em São José dos Campos/SP, próximo à Embraer. Se você...

AMOSTRA 08

Terreno de 125 m² com Construção Iniciada ? Ótima Oportunidade!

Jardim Torrão de Ouro - São José dos Campos/SP

Terreno residencial com 125 m², ideal para quem deseja construir sua casa ou investir em um projeto já em andamento. O imóvel possui

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

AMOSTRA 09

AMOSTRA 10

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

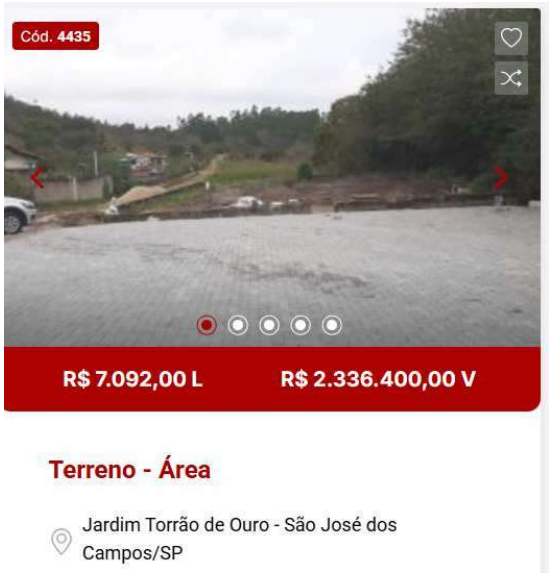
AMOSTRA 11

AMOSTRA 12

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

AMOSTRA 13

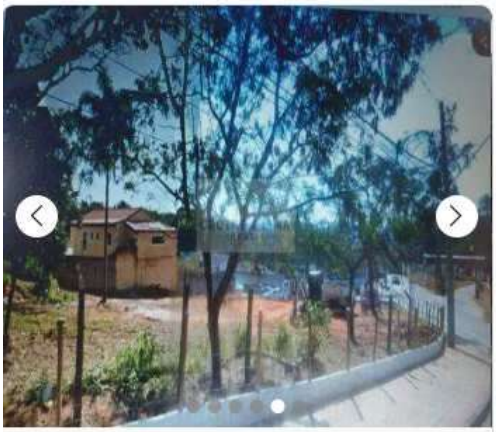


AMOSTRA 14

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

AMOSTRA 15



TE3293-GROT

Terreno

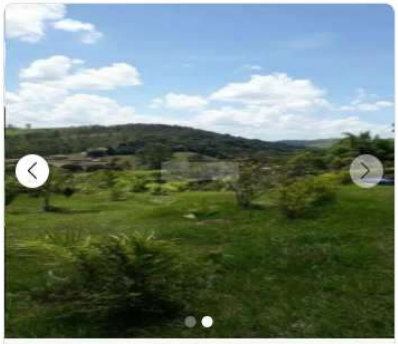
Parque Interlagos - São José dos Campos - SP

2300 m²

Venda

R$ 850.000

AMOSTRA 16



AR0176-GROT

Área

Parque Interlagos - São José dos Campos - SP

840000 m²

Venda

R$ 168.000.000

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Amostra de Pesquisa – Imobiliária Conceituada

Para fins de comprovação de valor de mercado, apresenta-se amostra de pesquisa realizada junto à imobiliária Nova Freitas Satélite, empresa com reconhecida atuação no setor imobiliário da região de São José dos Campos, devidamente registrada sob o CRECI nº 10355-J.

Dados de Contato:

- ***Endereço: Avenida Andrômeda, nº 2439 – Jardim Satélite – São José dos Campos/SP – CEP 12230-000***
- ***Telefone: (12) 3935-6313***
- ***E-mail: anchieta@novafreitas.com.br***
- ***Site: www.novafreitas.com.br***

A referida imobiliária possui mais de 70 anos de tradição, com ampla carteira de imóveis em São José dos Campos, Caraguatatuba e Pindamonhangaba, sendo fonte confiável para aferição de valores praticados no mercado local.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

A pesquisa de valores de mercado foi realizada por meio da https://www.grothelimaimoveis.com.br/,reconhecida nacionalmente como fonte confiável e amplamente utilizada no setor imobiliário para consulta de ofertas e tendências de preços. Trata-se de um portal consolidado, com ampla base de dados e atualização constante, o que garante segurança e precisão nas informações utilizadas para fins de avaliação.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS - CNAI 11.909

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

VALOR DA EDIFICAÇÃO

O PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM fundamenta-se nas normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas como NBR 14653 e nas informações obtidas junto aos índices de preços da construção civil como o CUB;

INFRAESTRUTURA URBANA:

O local onde estão situados o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:
Piso principal:
- Hall interno de entrada o Lavabo
- 01 quarto com suíte e closet o Sala dois ambientes com lareira
- Sala de jantar (também podendo ser considerado como quarto)
- Despensa o Cozinha o Varanda externa (sacada)
Piso inferior: o Lavanderia os 02 quartos com suítes o Closet
- Varanda externa (sacada)

METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULOS

O Método Evolutivo é aquele utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

O valor das benfeitorias é obtido através da determinação dos custos de construção, somados com os custos diretos e indiretos advindos da atividade e com o lucro do empreendedor e depreciados em função da idade aparente das benfeitorias.

Vbenfeitoria = CUB/m² x Área x Depreciação

VISTORIA

Foram examinadas a tipologia, o estado de conservação, o padrão construtivo determinado pelos materiais aplicados e a idade aparente das edificações.

IMOVEL COM NECESSIDADE REPAROS IMPORTANTES: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Valores obtidos através da quantificação de custos de benfeitorias utilizando índices divulgados pelo ***CUB/SINDUSCON/NOVEMBRO/2025:***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

O valor da benfeitoria é obtido através do método evolutivo, somando-se o valor da construção "nova" calculado através de índices divulgados pelo ***CUB/SINDUSCON/NOVEMBRO/2025.***

Para a depreciação, foi aplicado a ***TABELA DE ROSS-HEIDECK.***

VALOR DA CASA PRINCIPAL

	PADRAO NORMAL						CUB 2025		R$ 1.441,38			
CUB		nov/25	R8-N		R$	1.441,38	GI		R$			1.441,38
BENFEITORIA	Pc	AREA - m²	Ir	Iap. real	Idade em (%) da Vida Refer.	R	Ec - Estado de Conservação	K	CUB - R$	Pc	FOC	VB - (Valor da Benfeitoria)
	V-Tabel.Coef.	Ac	V-Tabel.Coef.		Ir / Iap.real	V-Tabel.Coef.	Quadro 1 - Estado de Conservação	Tabela 2	nov/25	V-Tabel.Coef.	Fator de Obsolecencia	Valor da Edificação
IMOVEL	PADRÃO NORMAL	380	70	50	71%	2	33,2	0,5158	R$ 1.441,38	0,362	1,4842	R$ 294.200,29
	TOTAIS	380,00										R$ 294.200,29

CONCLUSÃO DO PTAM

- ***Valor Total da Edificação: R$ 294.200,29 (duzentos e noventa e quatro mil e duzentos reais e vinte nove centavos)***
- ***Valor Total dos Terrenos: R$ 16.692.549,00 (dezesseis milhões, seiscentos e noventa e dois mil e quinhentos e quarenta e nove reais)***

Valor de Mercado Total do Imóvel, objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica: R$ 16.986.749,29 (dezessete milhões, novecentos e oitenta e seis mil, setecentos e quarenta e nove reais e vinte nove centavos).

Os valores ora atribuídos refletem as condições vigentes do mercado imobiliário local, considerando as características físicas dos imóveis, sua localização, zoneamento, potencial construtivo e demais fatores relevantes à avaliação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este parecer é emitido em conformidade com os princípios da boa técnica de avaliação imobiliária, observando-se os critérios de imparcialidade, transparência e rigor metodológico, de modo a fornecer subsídios confiáveis para a tomada de decisão das partes interessadas.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS - CNAI 11.909

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

CASA COM TERRENO DE 66.075 M²

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

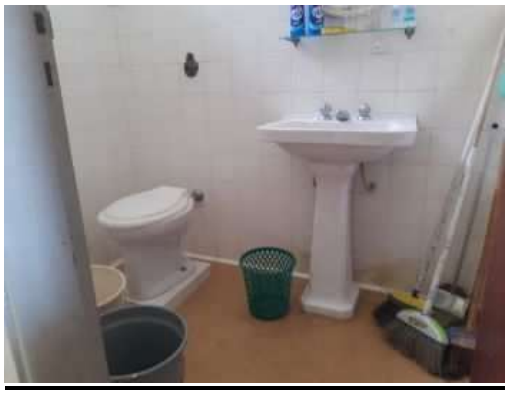
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

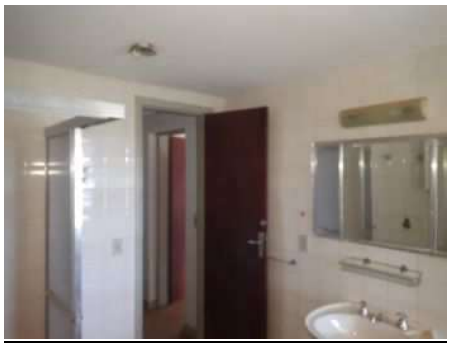
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

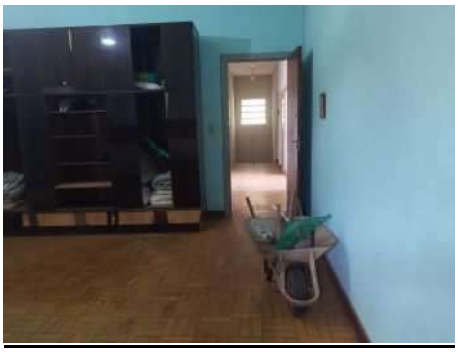


Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

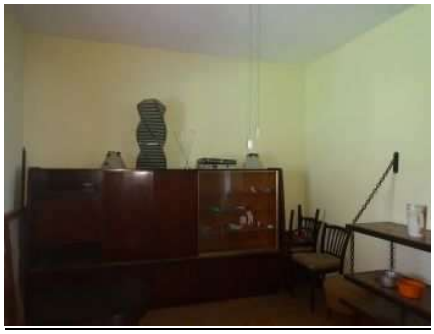
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

TERRENO DE 5.012,50 M²

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código kcq7lbiz.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Demonstrativo de Lançamento de IPTU e Taxas 2025

Proprietário:	RUDOLF BER BRUNO MAILER							Inscrição Imobiliária	
Responsável:								74.0204.0011.0000	
Endereço da Propriedade			Nº:	Apto	Quadra	Lote	Complemento		
AV DR BEZERRA DE MENEZES						GLEBA		Aviso	Exercício
Bloco:	CEP: 12229380		Bairro:	TORRAO DE OURO				265329	2025
Loteamento:									
Área Terreno	Preço M2 Terreno R$		F.C. TERR .	F. GLEBA	Vlr Venal Terreno			Valores Lançados R$	
5.012,50	132,69				665.108,63				
Área Excesso	Área Adicional		F. ADICION.	F.C.GLEB.	Vlr Venal Excesso			Vlr Imposto Territorial	
0,00	0,00			0,00	0,00			8.764,83	
Área Construção	Preço M2 Construção R$		DEPREC	TIPO	Vlr Venal Construção			Vlr Imposto Predial	
0,00	0,00		0,00		0,00			0,00	
Identificação Uso	Padrão		ALIQ	TESTADA	Valor Venal Imóvel			Taxa Coleta Lixo	
null				11,21	665.108,63			0,00	
Valor Parcela R$	Vencimento 1ª Parcela		Cota Unica - Desconto		Data Vencimento Unica			Cont Ilum. Pública	
887,95	21/02/2025							114,40	
Qtd Parcelas	Tipo Imóvel		Livro	Matrícula	RG/AV	Transcrição		Total Anual	
10	Terreno		2	92931				8.879,19	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e código 00000000.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS ATUALIZADOS
EXERCÍCIO 2025

CERTIDÃO Nº 1859483

A Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças no exercício de suas atribuições, verificados os dados cadastrais constantes em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes :

Inscrição Imobiliária: 74.0204.0011.0000

Dados Gerais

Logradouro:	Nº	Complemento	CEP
AV DR BEZERRA DE MENEZES	***	***	12229-38

Unidade	Bloco	Garagem	Quadra	Lote	Bairro/Loteamento
***	***	***	***	GLEBA E	TORRAO DE OURO

Identificação Uso	Padrão	Transcrição/Matricula
		92931

Terreno

Área (m²)	Área Excedente (m²)	Área Total (m²)	Valor m²(R$)
5.012,50	0,00	5.012,50	13

Construções

Tipo	Identificação	Padrão	Área Construída	Valor m² (R$)	Ano	Obsolescência

Total:

Valores Venais

Terreno (R$)	Construção (R$)	Área Excedente (R$)	Total do Imóvel (R$)
681.536,81	0,00	0,00	681.5

Beneficio Fiscal

Fica ressalvado o direito de a Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças do Município de São José dos Campos atualizar quaisquer informações que venham a ser apuradas ou que se verifique, a qualquer tempo, inclusive em relação exercício abrangido por esta certidão.

Documento emitido via internet em 06/05/2025 02:00:15

Numero de Controle: CVV4F69G1E5BKLJTNJSUBLL1859483

Valido até: 10/05/2025

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no site da Prefeitura, no endereço http://www.sjc.sp.gov.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 04/12/2025 às 18:34:15, sob o número WSJC25705005644. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código 2nfekEzM.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Pútinatti de Almeida liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:16 .

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES
Avenida Salmão, nº 678, Sala 8, Parque Residencial Aquárius - CEP 12246-260, Fone: (12) 3205-1545, São José dos Campos-SP - E-mail: upj1a4famsjcampos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital n°:	**0015460-71.2025.8.26.0577**
Classe – Assunto:	**Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
Requerente:	**Daniela Tadei Mailer e outro**
Tipo Completo da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>:	**Nome da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):
Laudo pericial juntado: digam as partes.
Nada Mais. São José dos Campos, 08 de dezembro de 2025. Eu, ___, Luísa Nogueira Nascimento Wowk, Escrevente Técnico Judiciário.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luísa Nogueira Nascimento Wowk. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código 1PRmivoR.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1372/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Moacir Carlos Mesquita (OAB 18053/SP)	DJEN
Odair de Moraes Junior (OAB 200488/SP)	DJEN
Patrícia Panisa (OAB 156393/SP)	DJEN
Dorival Scarpin (OAB 38302/SP)	DJEN
Tiago Lopes de Moura (OAB 338959/SP)	DJEN
Flavia Lins de Souza (OAB 320286/SP)	DJEN
Airton Trevisan Junior (OAB 305550/SP)	DJEN

Teor do ato: "Laudo pericial juntado: digam as partes."

São José dos Campos, 8 de dezembro de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 09/12/2025
Certidão de publicação 265371
Intimação

Número do processo: 0015460-71.2025.8.26.0577
Classe: CARTA PRECATóRIA CíVEL
Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Órgão: Foro de São José dos Campos - 1ª Vara de Família e Sucessões
Tipo de documento: Intimação
Disponibilizado em: 09/12/2025
Inteiro teor: Clique aqui
Destinatários(as): DANIELA TADEI MAILER
AIRTON TREVISAN
Advogado(as): TIAGO LOPES DE MOURA - OAB SP - 338959
PATRÍCIA PANISA - OAB SP - 156393
ODAIR DE MORAES JUNIOR - OAB SP - 200488
MOACIR CARLOS MESQUITA - OAB SP - 18053
FLAVIA LINS DE SOUZA - OAB SP - 320286
DORIVAL SCARPIN - OAB SP - 38302
AIRTON TREVISAN JUNIOR - OAB SP - 305550

Teor da Comunicação

Processo 0015460-71.2025.8.26.0577 - Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação - Daniela Tadei Mailer - - Airton Trevisan - Laudo pericial juntado: digam as partes. - ADV: AIRTON TREVISAN JUNIOR (OAB 305550/SP), FLAVIA LINS DE SOUZA (OAB 320286/SP), TIAGO LOPES DE MOURA (OAB 338959/SP), DORIVAL SCARPIN (OAB 38302/SP), PATRÍCIA PANISA (OAB 156393/SP), ODAIR DE MORAES JUNIOR (OAB 200488/SP), MOACIR CARLOS MESQUITA (OAB 18053/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.

https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/adD75PqZDosawGBhATgELPd6nyG1xN/certidao
Código da certidão: adD75PqZDosawGBhATgELPd6nyG1xN

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

TREVISAN
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

AO JUÍZO DA 1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

Processo nº 0015460-71.2025.8.26.0577

AIRTON TREVISAN, inventariante e testamenteiro de **RUDOLF BERNHARD BRUNO MAILER**, vem por seu advogado, informar conforme segue.

Em resposta ao ato ordinatório de fls. 291, o Inventariante informa que concorda com as conclusões do laudo pericial de fls. 211/288.

Termos em que pede deferimento.

Guarulhos, 09 de janeiro de 2026.

Dorival Scarpin

OAB/SP nº 38.302

(11) 2468-9566 | www.trevisanlaw.com.br | contato@trevisanlaw.com.br
R. Otávio Forghieri, 204 - 14° andar - Guarulhos - 07090-070
R. Dr. Renato Paes de Barros, 33 - Itaim Bibi - SP - 04530-000

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DORIVAL SCARPIN.Protocolado em 09/01/2026 às 19:21:30, sob o número WSJC26700033489. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código IGjdURKK.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES
AVENIDA SALMÃO, Nº 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº:	**0015460-71.2025.8.26.0577**
Classe – Assunto:	**Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
Requerente:	**Airton Trevisan e Daniela Tadei Mailer**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ALEXANDRE LEVY PERRUCCI**

Vistos.

Intime-se o perito para que junte aos autos o formulário de MLE para levantamento de seus honorários.

Cumpra-se.

São José dos Campos, 11 de janeiro de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALEXANDRE LEVY PERRUCCI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código jeA0hD0X.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0033/2026, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Moacir Carlos Mesquita (OAB 18053/SP)	DJEN
Odair de Moraes Junior (OAB 200488/SP)	DJEN
Patrícia Panisa (OAB 156393/SP)	DJEN
Dorival Scarpin (OAB 38302/SP)	DJEN
Tiago Lopes de Moura (OAB 338959/SP)	DJEN
Flavia Lins de Souza (OAB 320286/SP)	DJEN
Airton Trevisan Junior (OAB 305550/SP)	DJEN

Teor do ato: "Vistos. Intime-se o perito para que junte aos autos o formulário de MLE para levantamento de seus honorários."

São José dos Campos, 12 de janeiro de 2026.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 13/01/2026
Certidão de publicação 120005
Intimação

Número do processo: 0015460-71.2025.8.26.0577
Classe: CARTA PRECATóRIA CíVEL
Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Órgão: Foro de São José dos Campos - 1ª Vara de Família e Sucessões
Tipo de documento: Intimação
Disponibilizado em: 13/01/2026
Inteiro teor: Clique aqui
Destinatários(as): DANIELA TADEI MAILER
AIRTON TREVISAN
Advogado(as): TIAGO LOPES DE MOURA - OAB SP - 338959
PATRÍCIA PANISA - OAB SP - 156393
ODAIR DE MORAES JUNIOR - OAB SP - 200488
MOACIR CARLOS MESQUITA - OAB SP - 18053
FLAVIA LINS DE SOUZA - OAB SP - 320286
DORIVAL SCARPIN - OAB SP - 38302
AIRTON TREVISAN JUNIOR - OAB SP - 305550

Teor da Comunicação

Processo 0015460-71.2025.8.26.0577 - Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação - Daniela Tadei Mailer - - Airton Trevisan - Vistos. Intime-se o perito para que junte aos autos o formulário de MLE para levantamento de seus honorários. - ADV: AIRTON TREVISAN JUNIOR (OAB 305550/SP), MOACIR CARLOS MESQUITA (OAB 18053/SP), PATRÍCIA PANISA (OAB 156393/SP), DORIVAL SCARPIN (OAB 38302/SP), DORIVAL SCARPIN (OAB 38302/SP), TIAGO LOPES DE MOURA (OAB 338959/SP), FLAVIA LINS DE SOUZA (OAB 320286/SP), ODAIR DE MORAES JUNIOR (OAB 200488/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.

https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/kWByzDGRzOskjAzTvTQmBEq6ebmAjO/certidao
Código da certidão: kWByzDGRzOskjAzTvTQmBEq6ebmAjO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo: 0015460-71.2025.8.26-0577

Nome do beneficiário do levantamento: OSCAR PAULO FLORENTINO

CPF/CNPJ:787.854.058-68

Tipo de Beneficiário:

( ) Parte

( ) Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. ____

( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(X) Terceiro Perito Judicial nomeado nos autos

Tipo de levantamento: ( ) Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: FLS. 200/201

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): OITO MIL OITOCENTOS E SESSENTA REAIS (R$ 8.860,00).

Tipo de levantamento:

( ) I - Comparecer ao banco [valores até R$ 5.000,00 – isento de tarifa];

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

( ) III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções "II - Crédito em conta do Banco do Brasil" e "III – Crédito em conta para outros bancos", será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **OSCAR PAULO FLORENTINO**

CPF/CNPJ do titular da conta: **787.854.058-68**

Banco: **Brasil** Código do Banco: **001**

Agência: **6565-X**

Conta nº: **13.828-2** Tipo de Conta: **(X) Corrente** ( ) Poupança

Observações:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO.Protocolado em 14/01/2026 às 12:39:58, sob o número WSJC26700060796. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código dZFtZZME.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES
Avenida Salmão, nº 678, Sala 8, Parque Residencial Aquárius - CEP 12246-260, Fone: (12) 3205-1545, São José dos Campos-SP - E-mail: upj1a4famsjcampos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**0015460-71.2025.8.26.0577**
Classe - Assunto	**Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
Requerente:	**Daniela Tadei Mailer e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ALEXANDRE LEVY PERRUCCI**

Vistos.

Em vista do formulário (fl. 298) devidamente preenchido, expeça-se mandado de levantamento eletrônico com relação ao depósito de fls. 200/201, com os acréscimos legais, **juntando o comprovante aos autos.**

Após, devolva-se a presente ao Juízo Deprecante com as homenagens de estilo.

Cumpra-se.

São José dos Campos, 15 de janeiro de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALEXANDRE LEVY PERRUCCI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0015460-71.2025.8.26.0577 e o código a85851iM.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0054/2026, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Moacir Carlos Mesquita (OAB 18053/SP)	DJEN
Odair de Moraes Junior (OAB 200488/SP)	DJEN
Patrícia Panisa (OAB 156393/SP)	DJEN
Dorival Scarpin (OAB 38302/SP)	DJEN
Tiago Lopes de Moura (OAB 338959/SP)	DJEN
Flavia Lins de Souza (OAB 320286/SP)	DJEN
Airton Trevisan Junior (OAB 305550/SP)	DJEN

Teor do ato: "Vistos. Em vista do formulário (fl. 298) devidamente preenchido, expeça-se mandado de levantamento eletrônico com relação ao depósito de fls. 200/201, com os acréscimos legais, juntando o comprovante aos autos. Após, devolva-se a presente ao Juízo Deprecante com as homenagens de estilo."

São José dos Campos, 15 de janeiro de 2026.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thamar Putinatti de Almeida, liberado nos autos em 12/02/2026 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050532-20.2002.8.26.0224 e código nd90Vupn.