Fábio Nakamura
Perito Judicial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE ARUJÁ - SP

PROCESSO	**:** 0000630-23.2020.8.26.0045
OFÍCIO	**:** 1º OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO	**:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINAIS
EXEQUENTE	**:** CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II E III
EXECUTADO	**:** FABRICIO ROGER BACCELLI DE OLIVEIRA
	ANDRÉA HIGA TENACE OLIVEIRA

FABIO NAKAMURA, Engenheiro Civil, inscrito no **CREA-SP** sob o **nº 5.068.957.199/D**, **perito judicial**, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, vem, respeitosamente, apresentar suas análises técnicas e conclusões, expressas e consolidadas no seguinte:

L A U D O P E R I C I A L
D E A V A L I A Ç Ã O

Arujá - SP
Julho/2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

CAPÍTULO I – OBJETIVO

Em atenção ao **R. Despacho de fls. 296** e **fls. 263/264**, o objetivo da presente perícia é a **AVALIAÇÃO** do imóvel objeto da ***Matrícula nº 49.877 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel (fls. 251)***.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

CAPÍTULO II – CONTEXTUALIZAÇÃO DA PERÍCIA - AUTOS

Este laudo se refere à Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINAIS,** movido por **CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II E III**, em face de **FABRICIO ROGER BACCELLI DE OLIVEIRA**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARUJÁ - SP**. **Autos de n° 0000630-23.2020.8.26.0045**.

Conforme **R. Despacho** de **fls. 263/264** e **fls. 296**, o signatário foi honrosamente nomeado para proceder à avaliação do imóvel objeto da ***Matrícula nº 49.877 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel (fls. 251)***, cuja descrição é parcialmente reproduzida a seguir:

> *[...] IMÓVEL: Lote 07 (sete), Quadra 05 (cinco), Área de 1.115,99 m² (um mil, cento e quinze metros e noventa e nove decímetros quadrados), situado no loteamento denominado "ARUJAZINHO I II III", perímetro urbano no Município de Arujá/SP, com as seguintes metragens e confrontações: Mede 20,00m de frente para a estrada dos Índios; do lado direito de quem olha da referida Rua mede 56,50m e confronta com o Lote 8 da Quadra 5; do lado esquerdo mede 53,50 e confronta com o Lote 6 da Quadra 5; nos fundos mede 20,30m e confronta com os Lotes 15, 16 e 17 da Quadra 5, encerrando a área acima. [...] (Fonte: Visualização de Matrícula nº 49.877 – RI Santa Isabel - SP; fls. 251; reprodução parcial)*

Às **fls. 299**, o Condomínio-Exequente não indicou assistente técnico, mas formulou rol de **15 (quinze)** quesitos a serem respondidos pelo perito. Os Executados não indicaram assistentes técnicos e tampouco formularam quesitos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

CAPÍTULO III – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DA REGIÃO

III.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando é o **Lote 07** da **Quadra 05** do Loteamento denominado **"CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I II III"***,* e se situa na *Estrada dos Índios, n° 1150, no município de Arujá, com* ***área de terreno de 1.115,99 m².***

Trata-se de imóvel localizado dentro de Condomínio Residencial Horizontal denominado **Condomínio Arujazinho I, II e III** e está localizado na região sul do Município de Arujá – SP e, na área em que se localiza, há predomínio de imóveis residenciais.

O imóvel **avaliando** possui acesso **direto** a partir da Estrada dos Índios, que **não possui controle de acesso por portaria**.

III.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel é servido por melhoramentos públicos essenciais tais como energia elétrica, internet, iluminação pública, telefone, coleta de lixo, pavimentação asfáltica e calçada.

III.3 – TERRENO:

O terreno onde se situa o imóvel avaliando é mais alto que o nível da rua, sendo seu acesso por rampa interna no próprio imóvel. Em análise visual aparenta ser seco e, *a priori*, pode receber construções de quaisquer tipos desde que obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

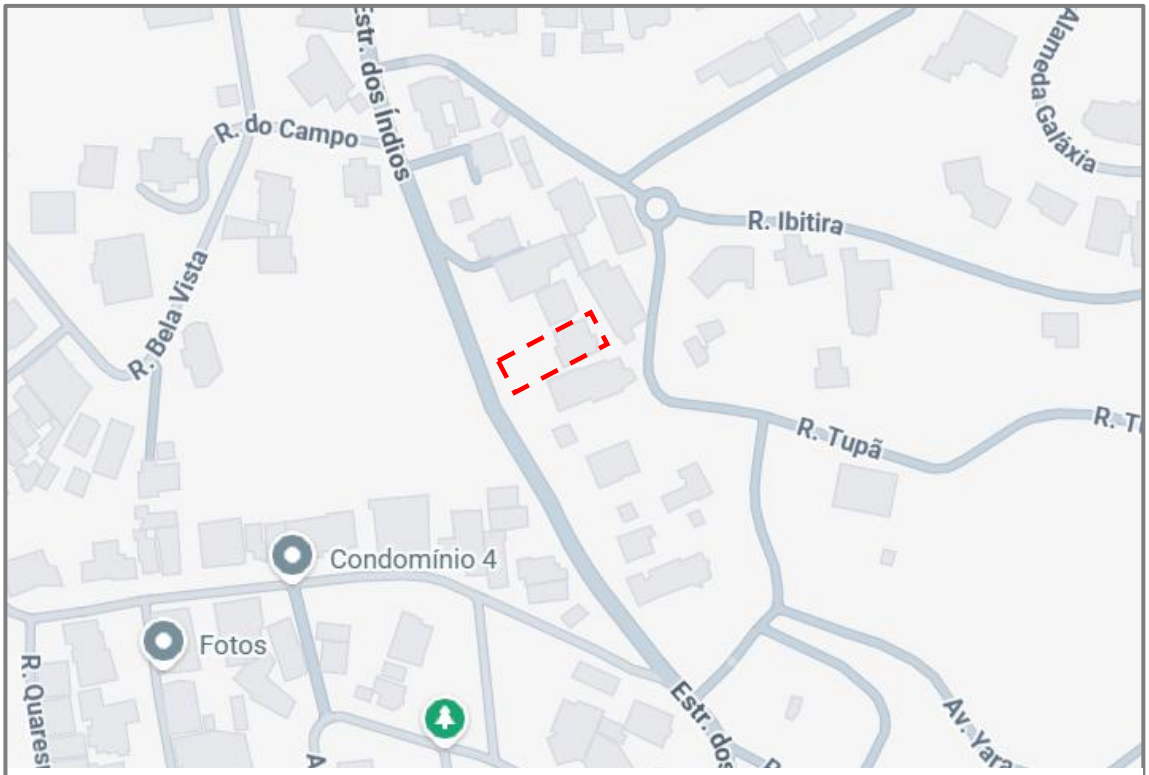
Fábio Nakamura
Perito Judicial

III.4 – BENFEITORIAS:

Sobre o terreno acima descrito há **edificação residencial**.

III.5 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

A reprodução parcial em mapa (*Google Maps*), abaixo apresentada ilustra a localização do imóvel e de seu entorno.



LEGENDA:

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II e III.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

III.6 – FOTOGRAFIA AÉREA

A fotografia aérea do *Google Earth* mostra a localização aproximada do imóvel periciado e a situação do local.



LEGENDA:

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II e III.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

III.7 – PLANTA DO CONDOMÍNIO

As reproduções da planta do Condomínio Arujazinho I II e III mostram a localização aproximada do imóvel periciado e a situação do local.

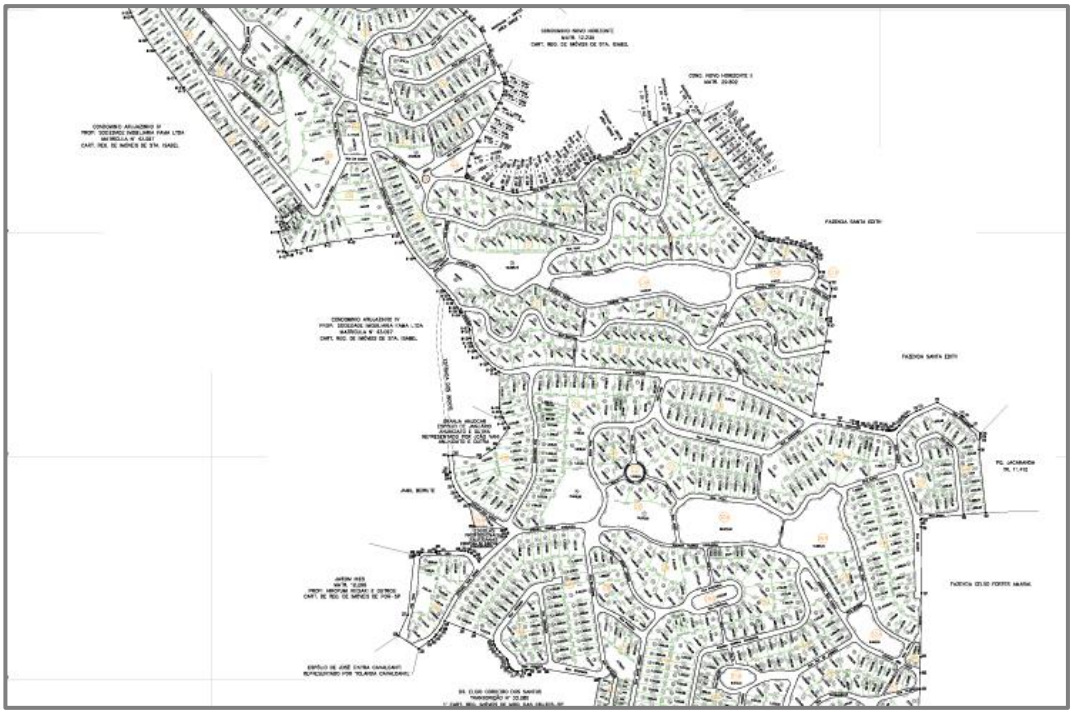


Figura 1 – Planta de loteamento Arujazinho I II III.



Figura 2 – Vista aproximada do imóvel avaliando em planta (Lote 07 da Quadra 5).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

CAPÍTULO IV – VISTORIA

A diligência pericial foi realizada no dia **22 de junho de 2026**, com início às **14h00min**. Nos termos dos Artigos 474 e 466 §2º do Código de Processo Civil, os representantes foram cientificados da data e local da vistoria, conforme agendamento de vistoria de **fls. 330/331** dos autos.

Quando da diligência pericial, o signatário foi recebido na portaria do Condomínio por profissionais da segurança condominial que o conduziram até o imóvel avaliando, onde foi atendido pela Sra. Andrea Higa Tenace Oliveira (ora Executada) que informou não estar ciente da vistoria, porém, após ligação com o Sr. Fabrício, sancionou o ingresso do perito de forma mansa e pacífica ao imóvel (Lote 07 da Quadra 05 – Estrada dos Índios, 1150).

A vistoria no imóvel avaliando foi acompanhada, do início ao fim, pela Sra. Andrea. Após, a perícia se dirigiu às áreas comuns do Condomínio, parte esta que não foi acompanhada por qualquer uma das partes litigantes.

Considerando o acima exposto, foram obtidas fotografias e informações das áreas comuns, bem como do imóvel avaliando. Apresentam-se, a seguir, as fotografias obtidas, antecedidas por legendas descritivas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 1 – Portaria de entrada do Condomínio Arujazinho III, onde a equipe de segurança conduziu o perito até o imóvel avaliando, localizado na Estrada dos Índios, 1150.



Engenharia Civil | Avaliação de Imóveis | Grafoscopia
Avenida Cidade Jardim, 377 – SL. 39– Itaim Bibi - São Paulo - SP CEP 01453-900
eng.fabionakamura@gmail.com | (11) 9.9956-2419

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 2 – Vista da fachada frontal do Lote 07 da Quadra 05 do Loteamento Arujazinho I II III, localizado na Estrada dos Índios, 1150.



Engenharia Civil | Avaliação de Imóveis | Grafoscopia
Avenida Cidade Jardim, 377 – SL. 39– Itaim Bibi - São Paulo - SP CEP 01453-900
eng.fabionakamura@gmail.com | (11) 9.9956-2419

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 3 – Vista da Estrada dos Índios à direita para quem de frente olha ao imóvel avaliando. Esta via não possui controle de acesso pela portaria.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 4 – Vista da Estrada dos Índios à esquerda para quem de frente olha ao imóvel avaliando. Esta via não possui controle de acesso pela portaria.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 5 – Vista do número de identificação do imóvel avaliando junto à Estrada dos Índios (nº 1150).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 6 – Rampa de acesso na região frontal do imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 7 – Vista da fachada do imóvel avaliando a partir da rampa frontal. Notam-se trincas e infiltrações no guarda corpo da sacada frontal.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 8 – Área externa – Vista geral da piscina, atualmente sem utilização e com manifestações patológicas.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 9 – Área externa – Vista geral do terraço.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 10 – Área externa – Vista geral do terraço.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 11 – Área externa – Vista geral do corredor lateral direito do terraço.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 12 – Área externa – Vista geral da área de churrasqueira nos fundos do terreno. Notam-se sinais de umidade na mureta, nas paredes externas da sala e na parede da churrasqueira (setas vermelhas). Nota-se trinca no piso.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 13 – Área externa – Vista da Área de Serviços e acesso por escadaria à área de fundos. Notam-se trincas no muro.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 14 – Área externa – Vista geral do corredor lateral esquerdo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 15 – Área externa – Vista geral dos fundos do lote.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 16 – Área externa – Vista geral da edificação a partir dos fundos do imóvel. Notam-se sinais de umidade nas muretas e paredes externas da sala.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 17 – Área externa – Escada localizada na lateral direita do imóvel. Notam-se sinais de umidade nas muretas.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 18 – Área externa – Vista geral da garagem coberta. Notam-se sinais de umidade e trincas nas faces externas das estruturas.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 19 – Área interna – Vista geral da sala de estar.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

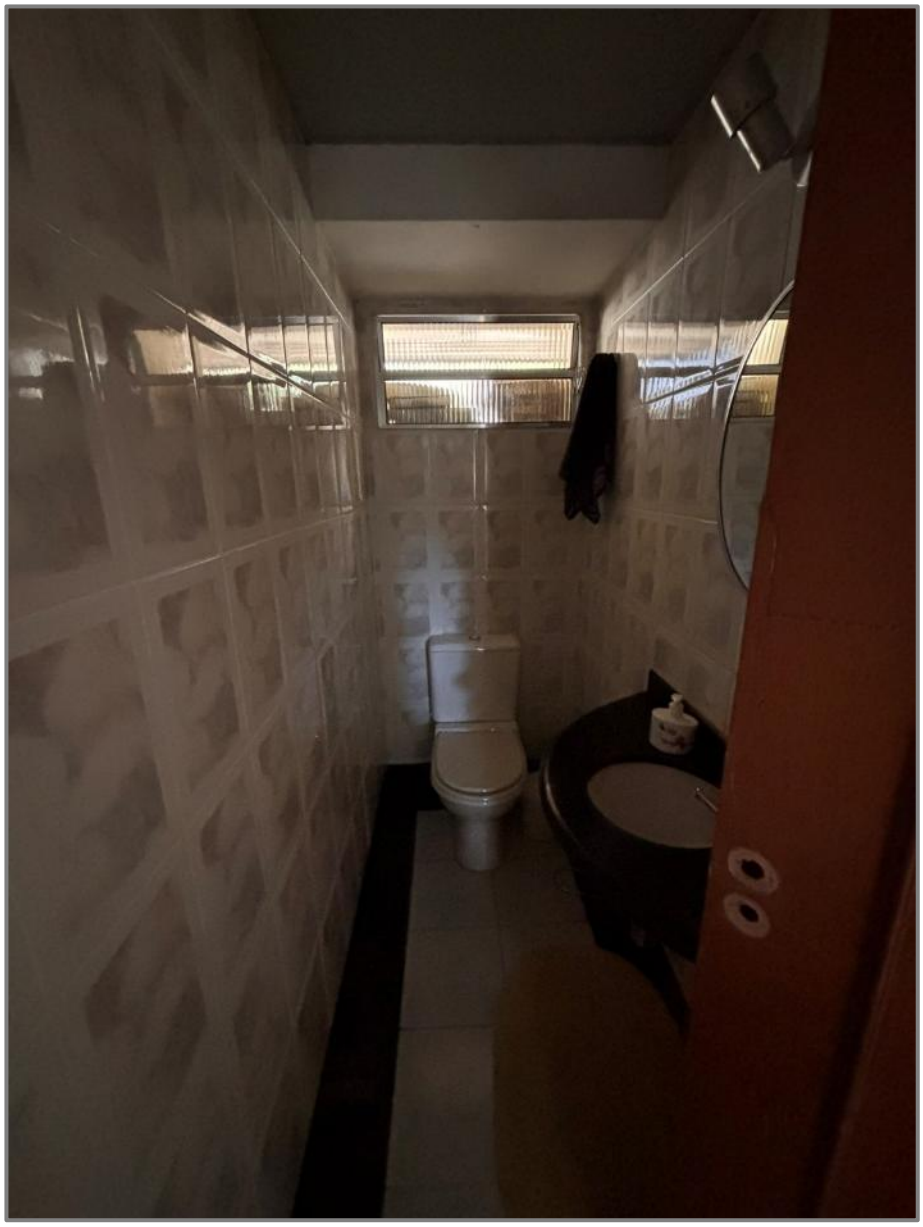
Foto 20 – Área interna – Vista geral da sala de jantar.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

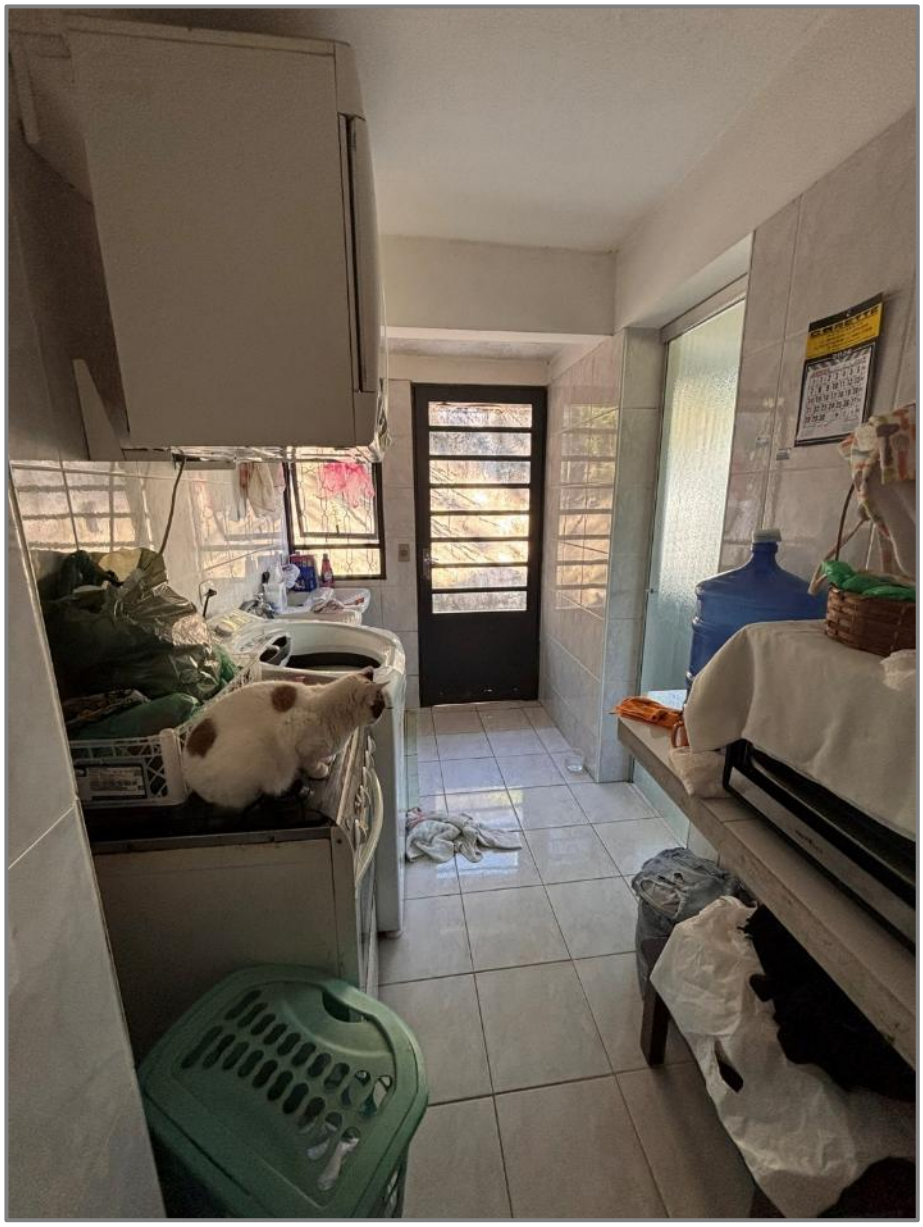
Foto 21 – Área interna – Vista geral do lavabo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 22 – Área interna – Vista geral da lavanderia.



Engenharia Civil | Avaliação de Imóveis | Grafoscopia
Avenida Cidade Jardim, 377 – SL. 39– Itaim Bibi - São Paulo - SP CEP 01453-900
eng.fabionakamura@gmail.com | (11) 9.9956-2419

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 23 – Área interna – Vista geral da cozinha. Notam-se sinais de umidade no teto.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 24 – Área interna – Vista geral da cozinha. Notam-se sinais de umidade no teto e danos na região inferior da porta.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

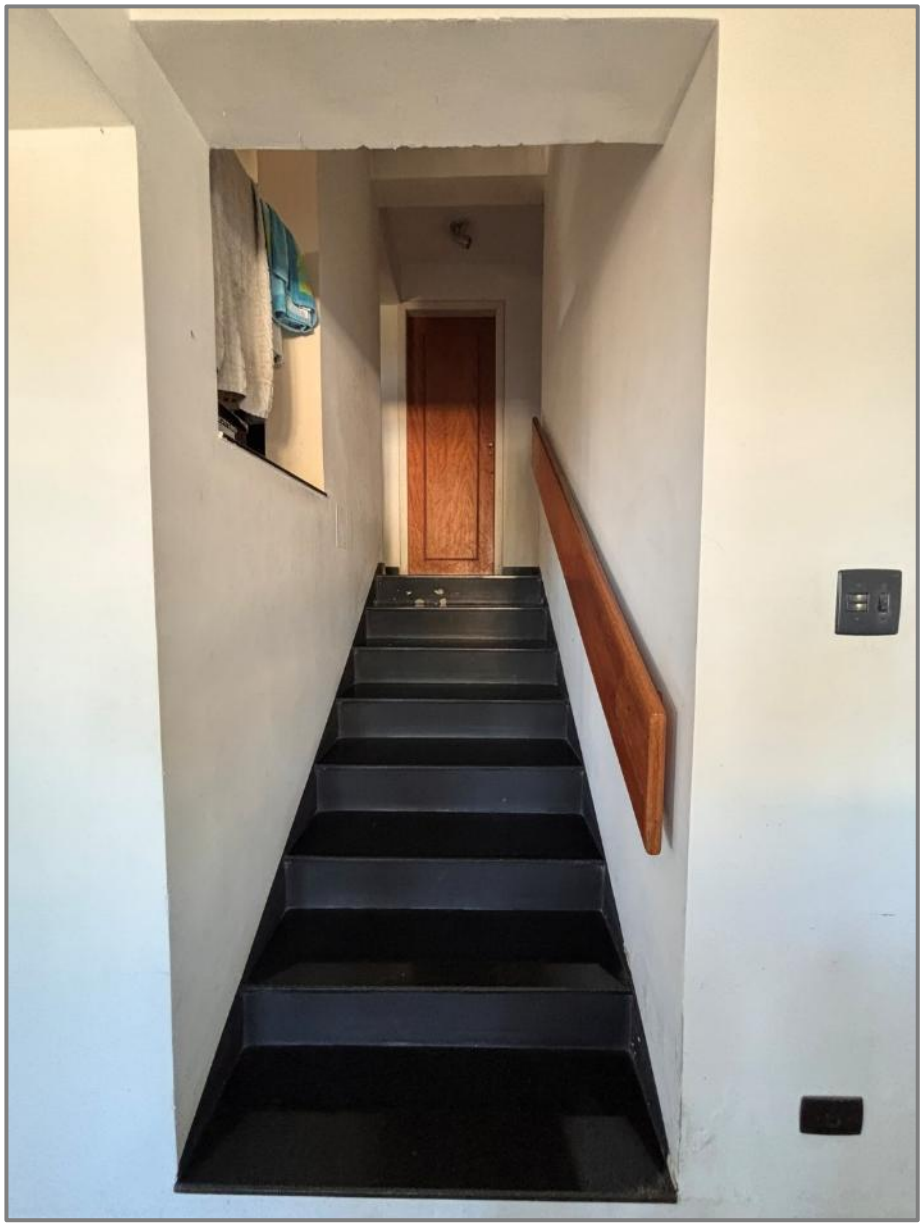
Foto 25 – Área interna – Vista geral da despensa. Notam-se sinais de umidade no teto.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

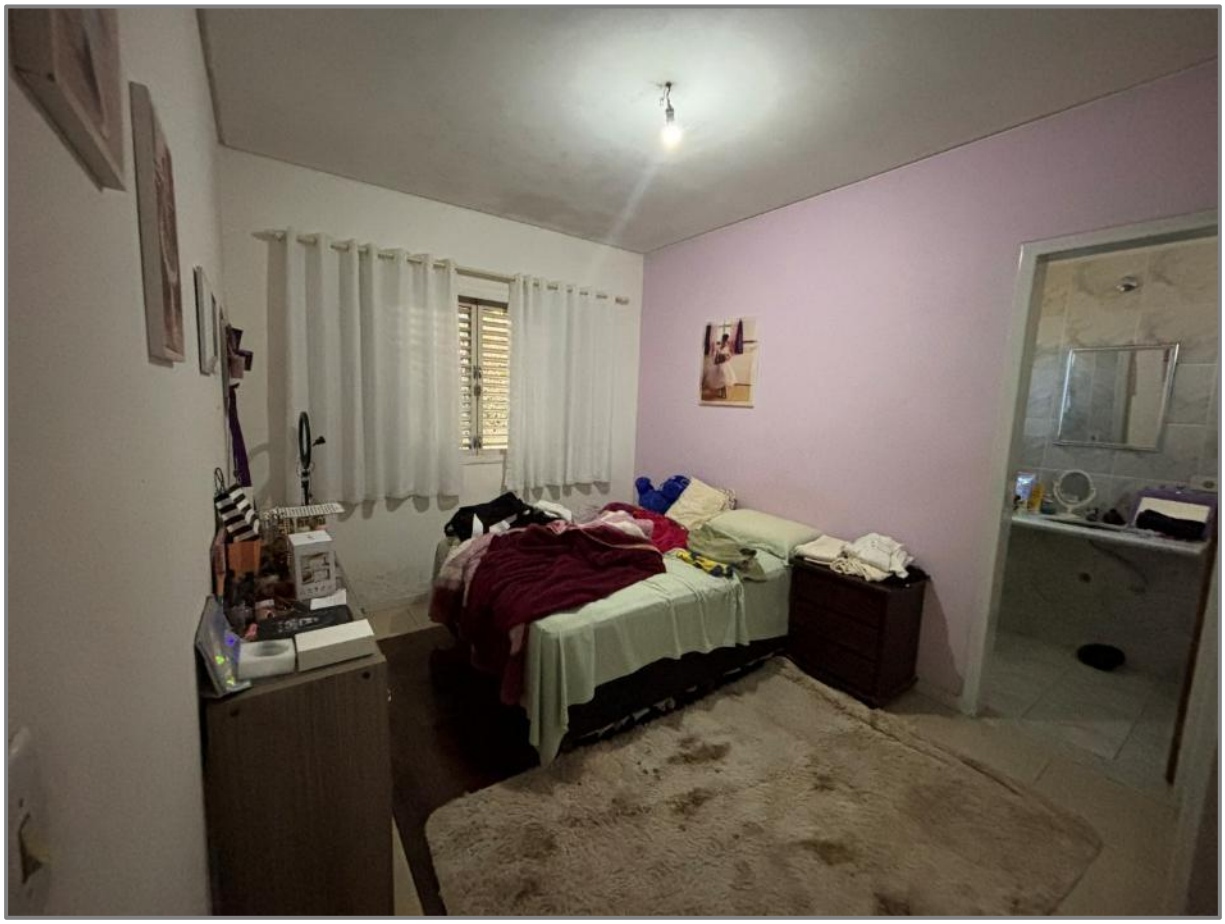
Foto 26 – Área interna – Vista geral da escadaria de acesso ao segundo andar.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

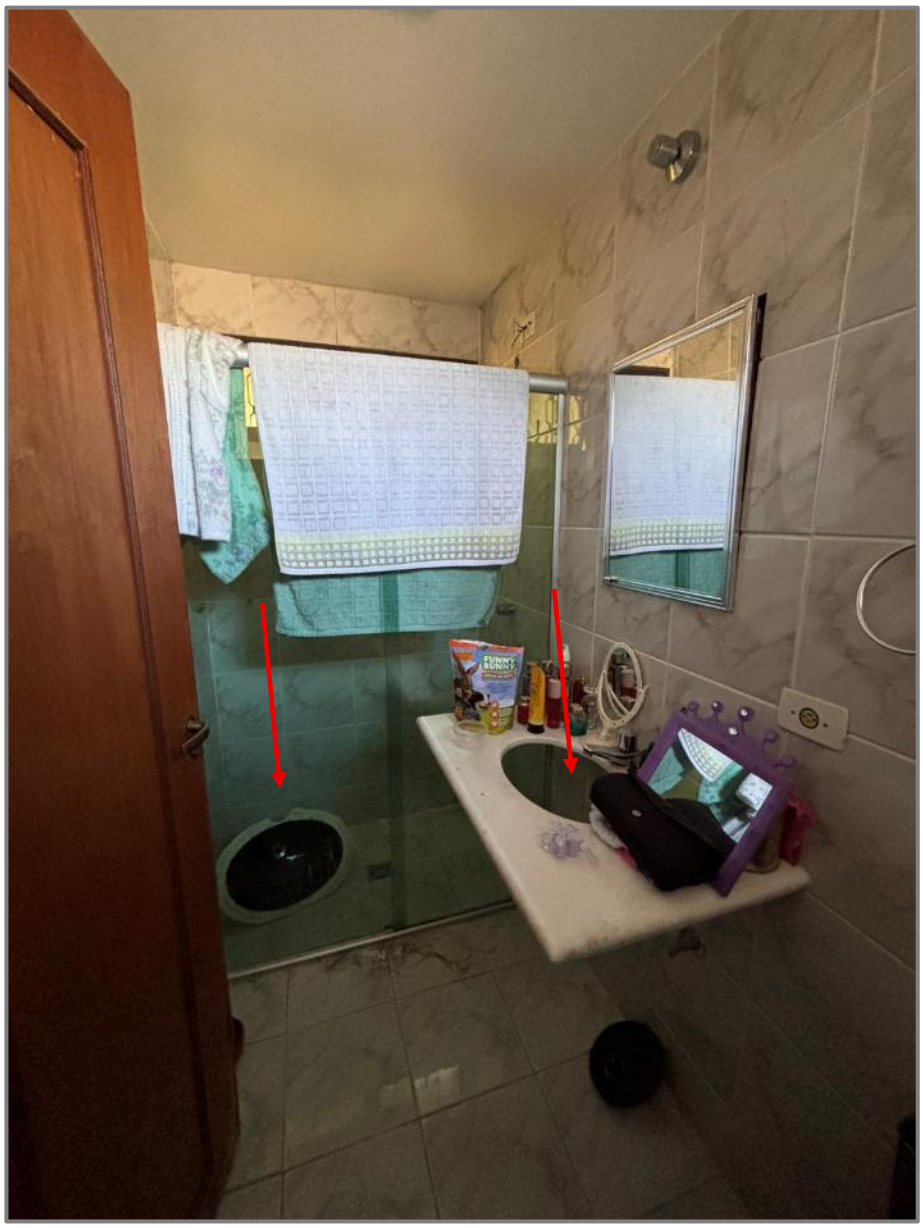
Foto 27 – Área interna – Vista geral da suíte 1.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

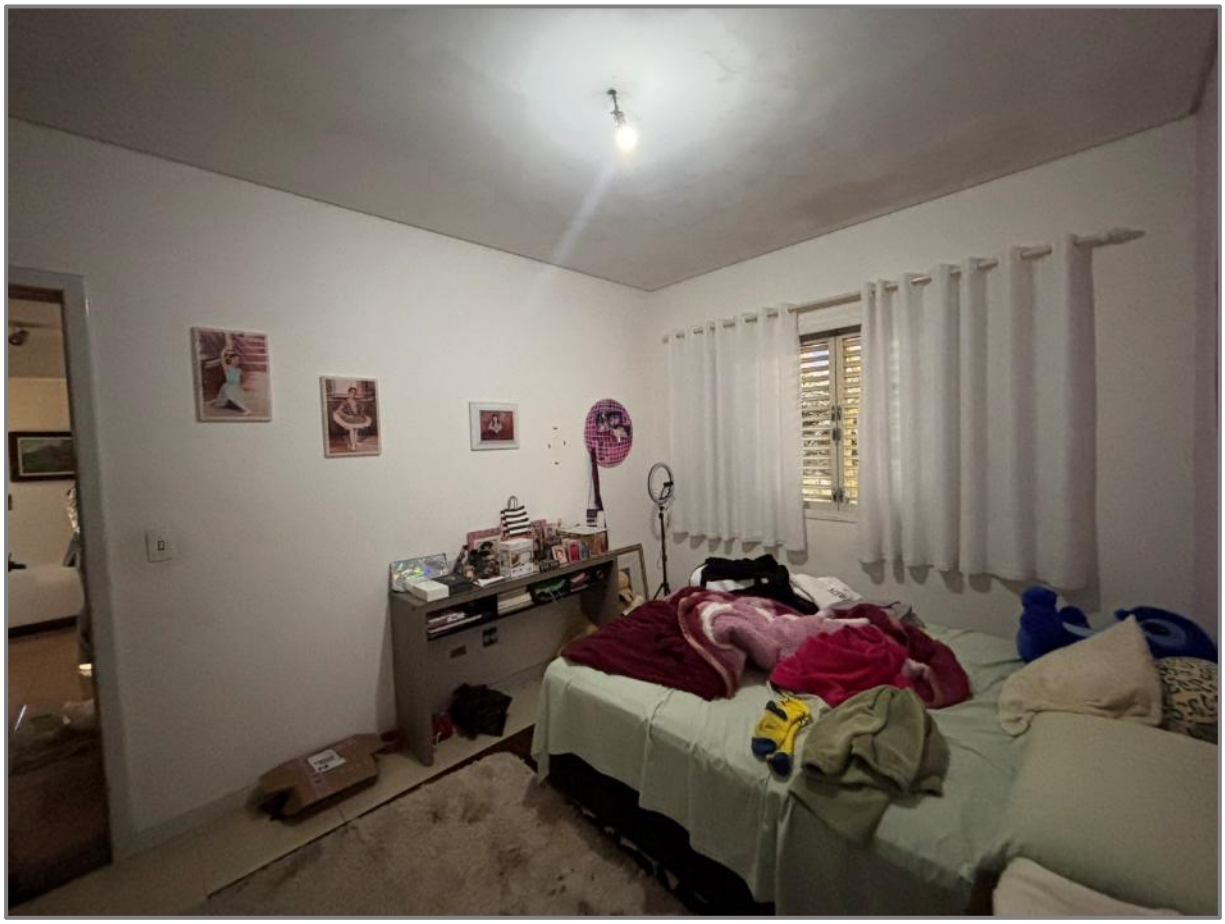
Foto 28 – Área externa – Vista geral do banheiro da suíte 1. Nota-se danos à cuba da pia.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 29 – Área interna – Vista geral da suíte 1 a partir do banheiro.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

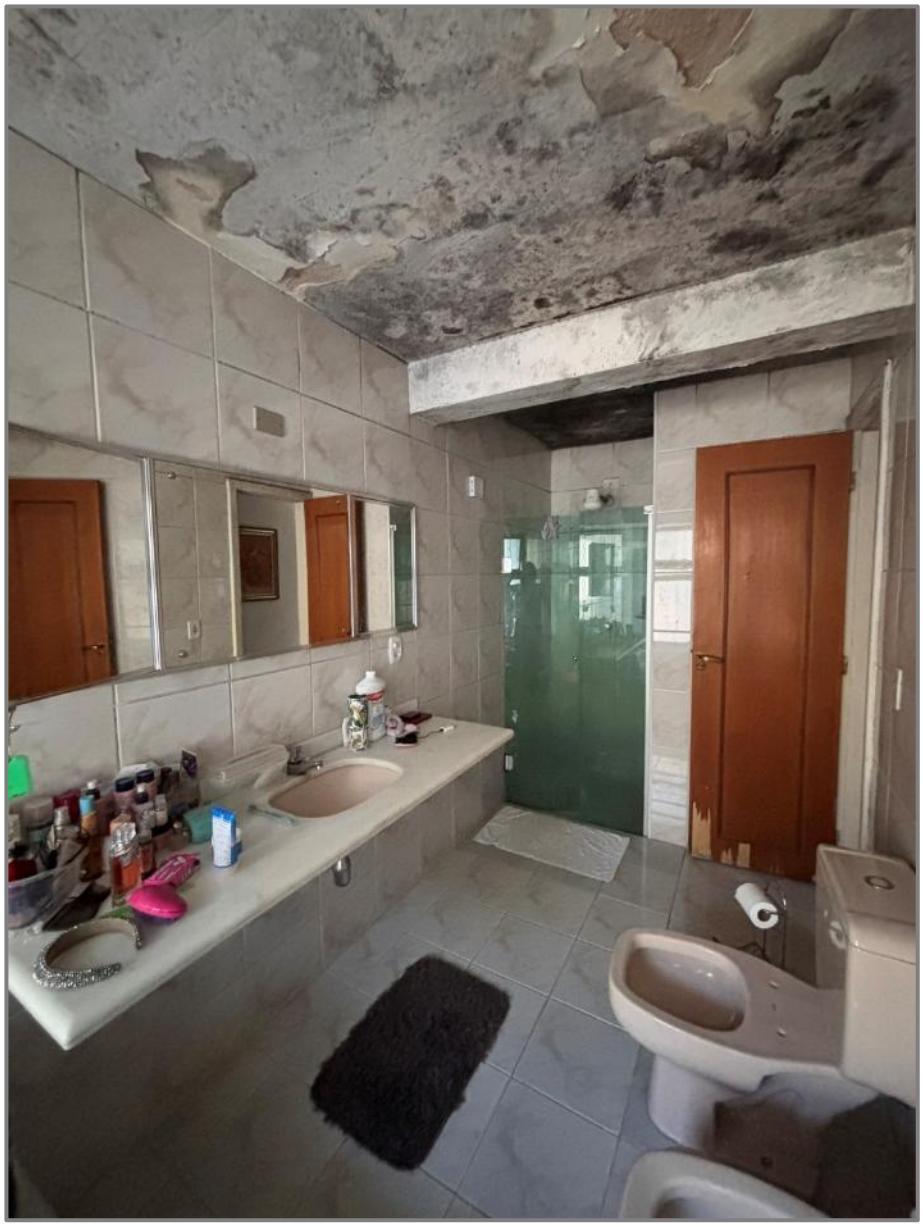
Foto 30 – Área interna – Vista geral do banho. Notam-se infiltrações generalizadas e deterioração do revestimento do teto.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 31 – Área interna – Outra vista do banho, demonstrando os sinais de umidade.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 32 – Área interna – Vista geral do dormitório 1.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

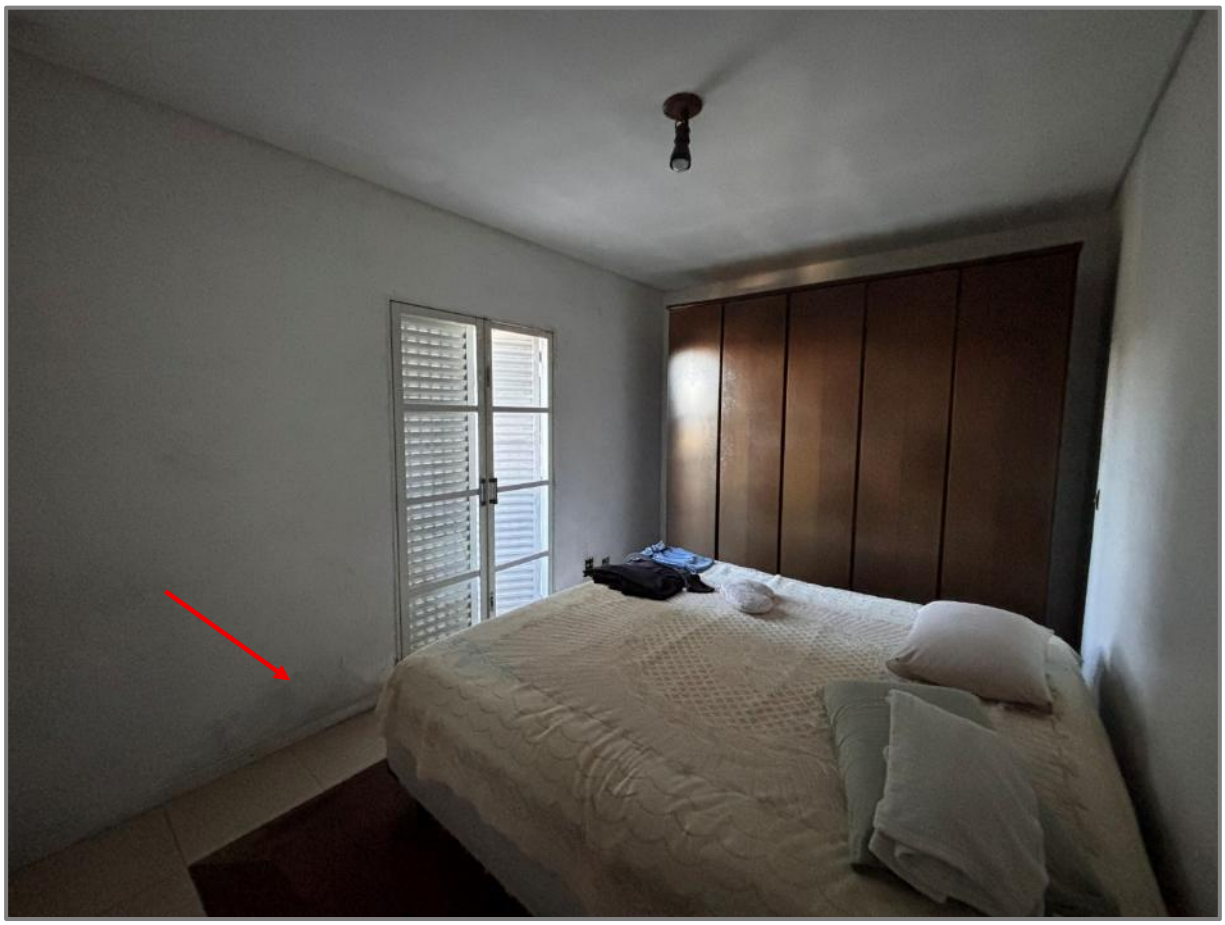
Foto 33 – Área interna – Vista geral do dormitório 2.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 34 – Área interna – Vista geral da suíte 2. Notam-se sinais de umidade no rodapé da parede.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 35 – Área externa – Vista geral da varanda da suíte 2. Nota-se deterioração do caixilho e umidade nas paredes e rodapés da edificação.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 36 – Área interna – Vista geral do banheiro da suíte 2. Notam-se sinais de umidade de forma generalizada no teto.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 37 – Área interna – Vista geral do banheiro da suíte 2. Notam-se sinais de umidade de forma generalizada.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 38 – Área interna – Vista geral do corredor de acesso aos dormitórios.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

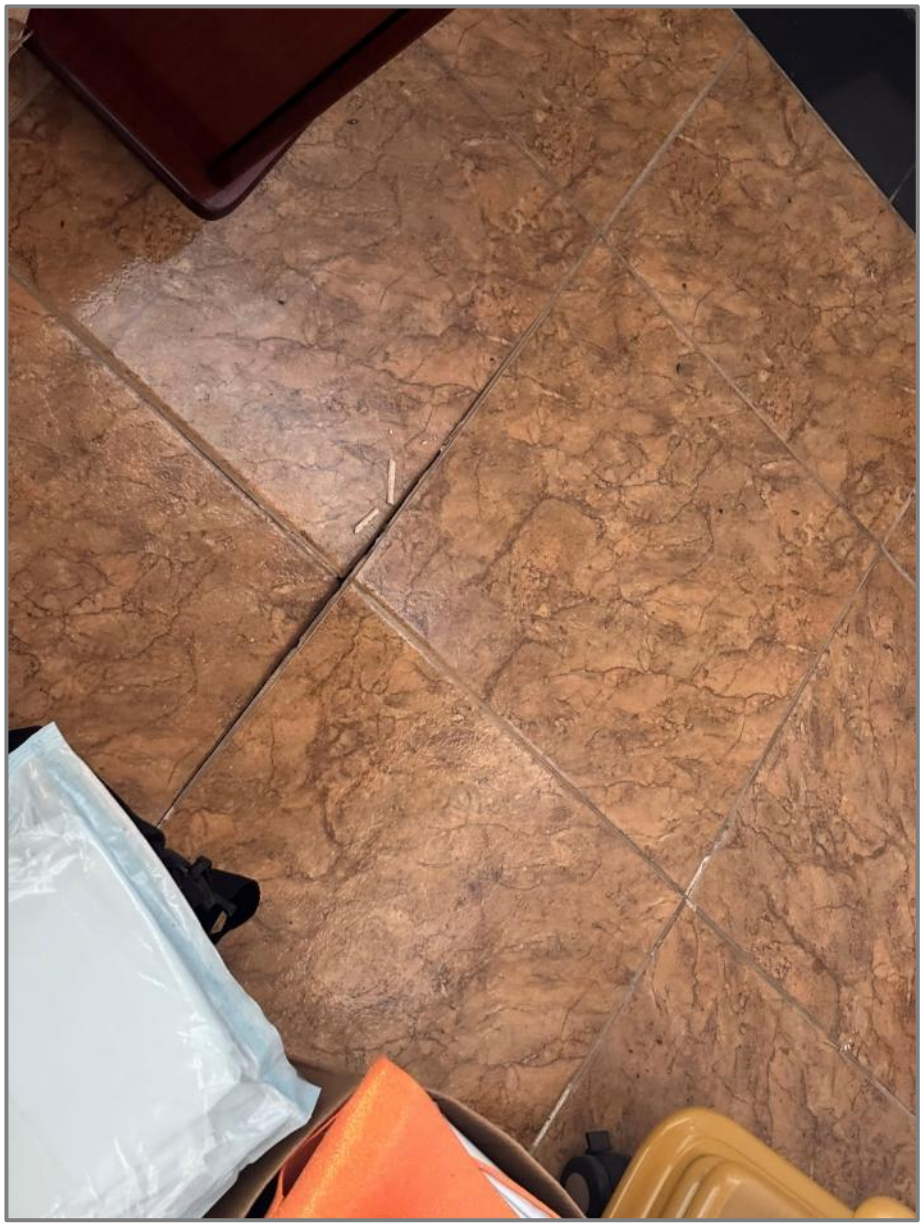
Foto 39 – Área interna – Vista geral da sala de cinema. Notam-se sinais de umidade no forro de madeira e destacamento do piso.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 40 – Área interna – Destacamento do piso da sala de cinema.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 41 – Área interna – Detalhe arquitetônico e forro de madeira, visto a partir da sala.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 42 – Área interna – Vista da lareira na sala.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 43 – Área externa – Acesso ao lavabo externo. Não houve o sancionamento do ingresso do perito a esta área.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

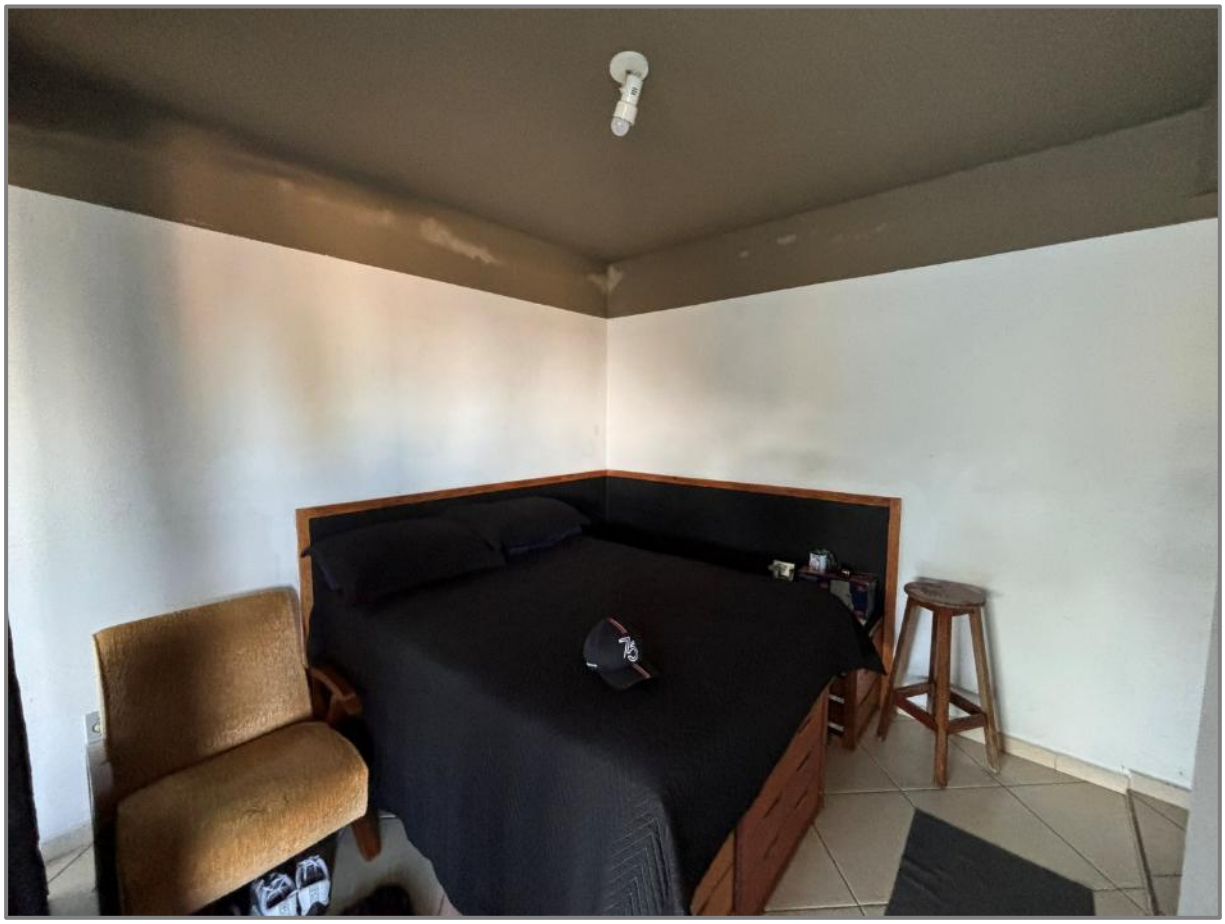
Foto 44 – Área externa – Acesso ao depósito. Não houve o sancionamento do ingresso do perito a esta área.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 45 – Área interna – Vista geral da suíte localizada na área da garagem.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 46 – Área interna – Vista geral do banheiro da suíte localizada na área da garagem. Notam-se sinais de infiltração no teto.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 47 – Área interna – Vista geral do closet da suíte localizada na região da garagem.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 48 – Área interna – Vista geral do escritório.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 49 – Área externa – Vista geral da região frontal do lote. Notam-se danos no piso e umidade nos revestimentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 50 – Sinais de infiltração na face inferior da laje e nas vigas.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 51 – Áreas comuns do Condomínio – Vista geral das quadras de tênis.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 52 – Áreas comuns do Condomínio – Vista externa da quadra poliesportiva.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 53 – Áreas comuns do Condomínio – Vista geral do campo de futebol.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 54 – Áreas comuns do Condomínio – Vista geral do lago.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 55 – Áreas comuns do Condomínio – Vista geral das quadras de areia.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 56 – Áreas comuns do Condomínio – Vista geral da quadra poliesportiva externa.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foto 57 – Áreas comuns do Condomínio – Vista geral das piscinas.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

CAPÍTULO V – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL, PESQUISA E CÁLCULOS DE AVALIAÇÃO

V.1 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é objeto da **Matrícula nº 49.877 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel, inscrição municipal nº SE11.15.07.14.000**, qual seja o **Lote 7 da Quadra 5** do **Loteamento ARUJAZINHO I II III**. O endereço atual do imóvel é **Estrada dos Índios, 1150 - Arujá - SP**.

Apresentam-se, a seguir, reproduções parciais da **Matrícula nº 49.877 – RI Santa Isabel**, da **Ficha Cadastral** do Imóvel junto à Municipalidade de Arujá – SP e da **Planta do Projeto de Substituição** do imóvel avaliando (documento fornecido pelo Condomínio Exequente).



ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE SANTA ISABEL — REGISTRO DE IMÓVEIS
AVENIDA DA REPÚBLICA, Nº 334, 1º ANDAR, CENTRO — MUNICÍPIOS
MATRICULA | LIVRO | FOLHA | DATA | CNS — ARUJÁ - IGARATÁ
49.877 | 02 | 01F | 25/04/2014 | 12019-0 — SANTA ISABEL

IMÓVEL: Lote 07 (sete), Quadra 05 (cinco), Área de 1.115,99m2 (um mil, cento e quinze metros e noventa e nove decímetros quadrados), situado no loteamento denominado "ARUJAZINHO I II III", perímetro urbano do Município de Arujá/SP, com as seguintes metragens e confrontações: Mede 20,00m de frente para a estrada dos Índios; do lado direito de quem olha da referida Rua mede 56,50m e confronta com o Lote 8 da Quadra 5; do lado esquerdo mede 53,50m e confronta com o Lote 6 da Quadra 5; nos fundos mede 20,30m e confronta com os Lotes 15, 16 e 17 da Quadra 5, encerrando a área acima.
CADASTRO: SE11.15.07.14.000.

Figura 3 – Reprodução parcial da Visualização da **Matrícula nº 49.877 do RI –Santa Isabel– SP** (Fonte: Autos **fls. 251**).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARUJÁ - SP

RUA JOSE BASILIO ALVARENGA, 90 - CEP 07400-505 - VILA FLORA REGINA - FONE 4652-7600

FICHA DE LANÇAMENTO

Inscriç??o Cadastral SE11150714.000 Exercício 2026

Dados Gerais do Proprietário

N° de Identificação do Imóvel	15837	Inscrição Cadastral SE11150714.000	C.R.I
Proprietário	ALDO AMANDOLA (ESPÓLIO)		CRC 288
Compromissario			CRC
Possuidor			CRC
Endereço de Entrega	07434-510 - AV DAS ACACIAS, 40		
Bairro	CONDOMINIO ARUJAZINHO IV	Cidade ARUJÁ	Estado SP
		Englobamento Individual	

Dados Gerais do Terreno

Logradouro	07435-465 - ALAMEDA CAPELINHA, 1150		
Cód. Loteamento	201 CONDOMINIO	Quadra 005	Lote 007
Área do Terreno	1.115,99	Test Principal 20,00	
		Demais Testadas	Total Testadas 20,00
Patrimônio	Particular	N° Frentes 0	Topografia Aclive
Ocupação	Construida	Cobrança Pagamento	Situação Ativo
Situação	Meio de Quadra	Uso Residência	Calçada
Área Terreno Comum	0,00	Área Total do Terreno 1.115,99	Muro

Endereço da Unidade Autônoma

Endereço

Dados Gerais da Construção

Tipo da Construção	Casa Recuada -	Estrutura Alvenária	Qtd Pontos 323,70
Conservação	Nova	Qtde. Edificações 1	Total Área 313,68
Categoria	Medio	Categoria Telheiro Não	Área 0,00
Área Edificada	313,68	Empreendimento	
Área Telheiro	0,00	Prédio	

Figura 4 – Reprodução parcial da Ficha de Lançamento junto à Municipalidade.

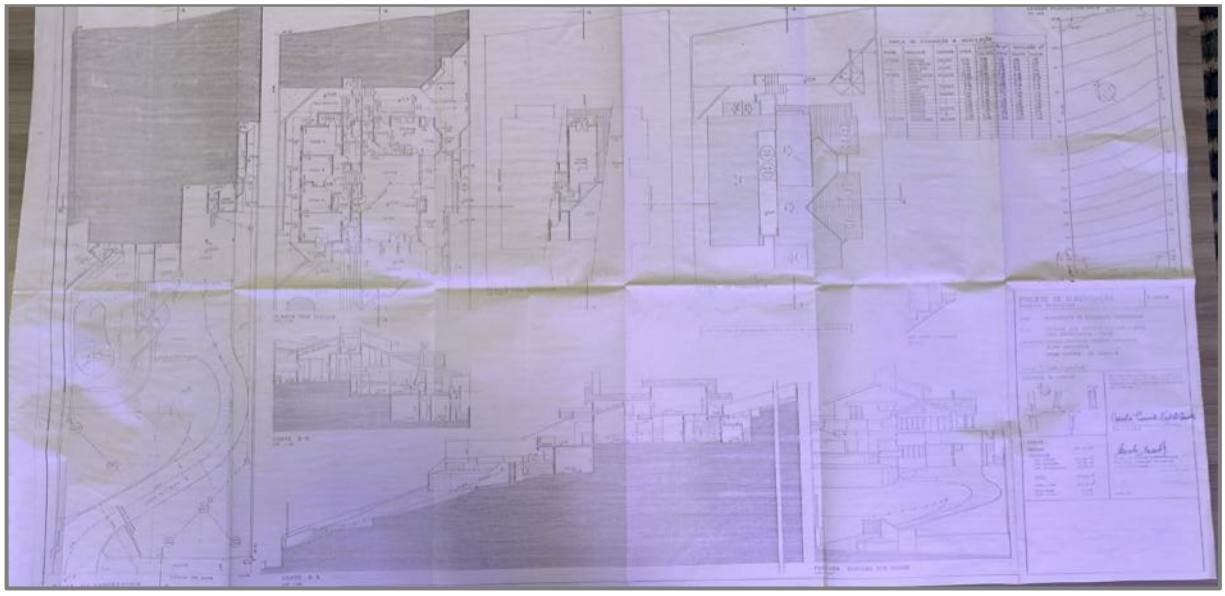


Figura 5 – Reprodução parcial de foto da planta do Projeto de Substituição do imóvel avaliando (Fonte: Documento fornecido pelo Condomínio – Exequente).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

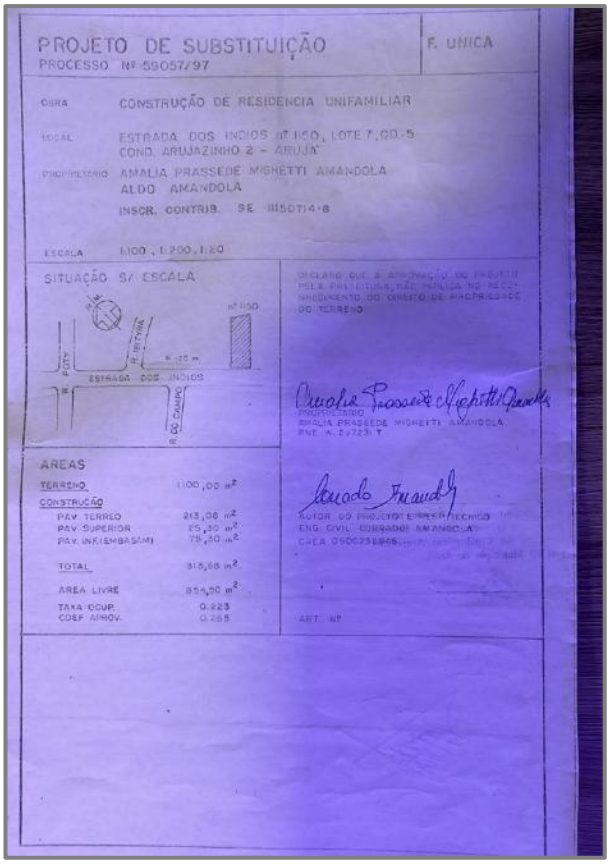


Figura 6 – Reprodução parcial do carimbo da Planta do Projeto de Substituição do imóvel avaliando (Fonte: documento fornecido pelo Condomínio – Exequente).

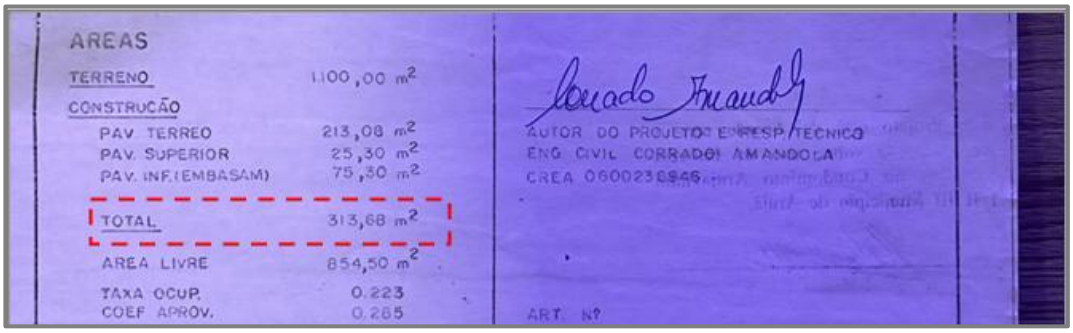


Figura 7 – Reprodução parcial do carimbo do projeto (Fonte: documento fornecido pelo Condomínio - Exequente).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

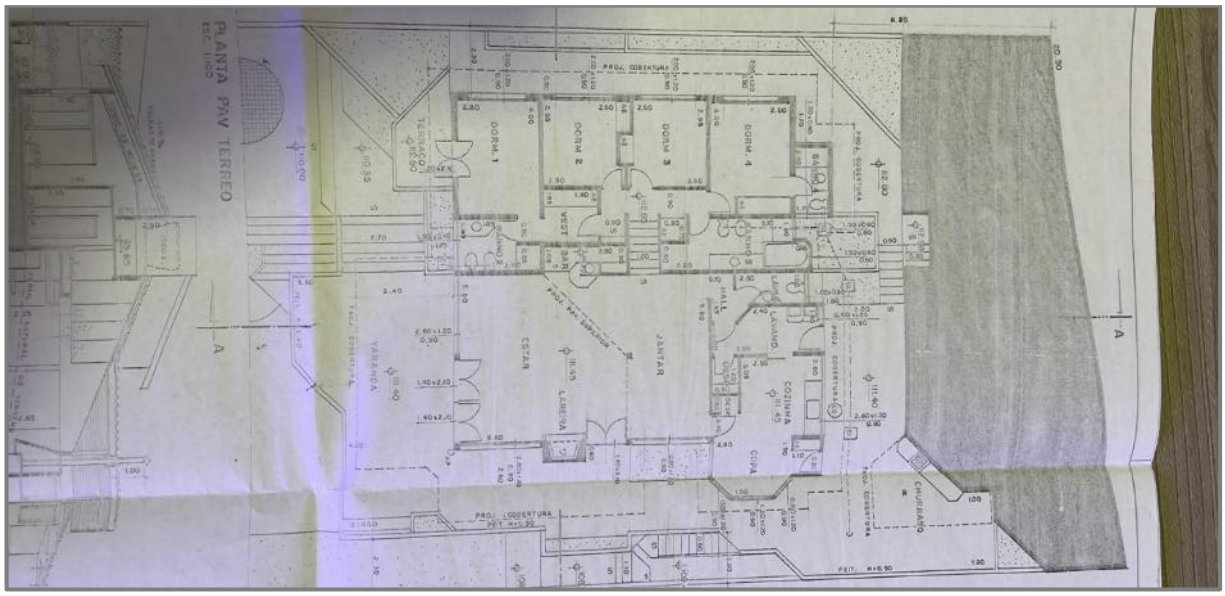


Figura 8 – Reprodução parcial da Planta do Projeto de Substituição do imóvel avaliando (Fonte: Documento fornecido pelo Condomínio – Exequente).

Logo, conforme Ficha Cadastral junto à Municipalidade e carimbo do Projeto de Substituição, a **área total construída** é de **313,68 m²**.

Em que pese o padrão construtivo do imóvel observa-se se tratar de edificação isolada, com padrão arquitetônico planejado. Há áreas externas ajardinadas e é dotada de piscina (atualmente sem funcionamento) e churrasqueira. De forma geral, os revestimentos de piso e paredes são de cerâmicas de padrão médio. Considerando as características construtivas e arquitetônicas, em atenção ao Estudo de *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – VEIU* – **IBAPE-SP**, o imóvel o padrão construtivo do imóvel é **2.6 – Casa padrão superior**.

Quanto ao estado de conservação, verificaram-se sinais de infiltrações **generalizadas** em estado avançado, tanto na área interna quanto na área externa do imóvel. Não foram constatados visualmente, sinais de recalques ou movimentações estruturais. Foram constatadas trincas e fissuras isoladas. Considerando o acima exposto, e em atenção às manifestações patológicas que afetam o imóvel o imóvel é classificado como **"f – necessitando de reparos simples a importantes".**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Para a localização do imóvel avaliando, buscou-se junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Arujá – SP, a planta do *Loteamento Arujazinho I II III*, a qual é parcialmente reproduzida a seguir.

As características do imóvel avaliando estão apresentadas na tabela a seguir:

Tabela 1 – Características do imóvel avaliando.

IMÓVEL AVALIANDO			
TIPO	Casa		
LOCALIZAÇÃO	Estrada dos Índios, 1150, Arujazinho I, II e III - SP		
CADASTRO IMOBILIÁRIO	SE11.15.07.14.000	**Índice Localização**	1,00
MATRÍCULA	Matr. Nº 49.877		
DADOS DO TERRENO			
Área:	1115,99 m²	**Testada (F_{pr}):**	20,00 m
Situação	**Ocupado**	**Prof. Eq.**	55,80 m
Topografia:	Acima do nível da rua ade 2,00m até 4,00m	**Zona de Incorporação**	3ª Zona Horizontal Alto
DADOS DA BENFEITORIA			
Tipo:	Casa	**Uso:**	Residencial
Área Construída (A_c):	313,68 m²	**Idade Estimada:**	30 anos
Padrão Construtivo:	23 - Casa Superior		
Estado de Conservação:	f - Necessitando de reparos simples e importantes		
DATA BASE DA AVALIAÇÃO	junho, 2026		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

V.2 – METODOLOGIA - CONSIDERAÇÕES E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A avaliação atende às principais normas e critérios concernentes, quais sejam:

- ABNT NBR 14653-1 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimento gerais;
- ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A determinação do valor de um imóvel está pautada na **ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de Bens: Imóveis urbanos,** segundo a qual o valor de um bem é determinado em função da natureza, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Tendo em vista as peculiaridades da presente avaliação, o método mais adequado é o **método evolutivo**, que consiste na avaliação que conjuga o valor do terreno e o valor da edificação, ajustados por um fator e deve seguir, entre outros, os procedimentos estabelecidos no item 8.2.4 da NBR 14653-2 e na *Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos* do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE-SP, conforme reproduções parciais a seguir:

> [...] **8.2.4 Método Evolutivo**.
> A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:
>
> $$\boldsymbol{VI = (VT + CB).FC}$$
>
> onde
> VI é o valor do imóvel;
> VT é o valor do terreno;
> CB é o custo de reedição da benfeitoria;
> FC é o fator de comercialização.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

(Fonte: ABNT NBR 14653-2; reprodução parcial; grifos nossos)

[...] Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):

Vi = (VT + VB) x FAM

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

(Fonte: Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP; reprodução parcial; grifos nossos)

Considerando a metodologia acima, na presente avaliação, o **valor do terreno** será calculado utilizando-se o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, o **valor da benfeitoria** será calculado a partir do *Método da Quantificação de Custo* (fundamentado no *Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos* do IBAPE-SP) e o Fator de Comercialização, ponderado pelo **Fator de Ajuste a Mercado – FAM**, conforme ***Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP***.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

V.3 – CÁLCULOS DE AVALIAÇÃO

V.3.1 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

De forma geral, o cálculo de valor de terreno pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* consiste em realizar pesquisa de mercado, tratamento dos dados (fatores ou metodologia científica), validação dos fatores/variáveis, saneamento, cálculo do valor unitário da situação paradigma, cálculo do valor unitário do imóvel avaliando e cálculo do valor do terreno.

V.3.1.1 – PESQUISA DE MERCADO

Conforme Metodologia apresentada no Capítulo II, para o cálculo da parcela do valor do imóvel referente ao terreno, será utilizado o ***Método Comparativo Direto de Dados de Mercado***.

Na coleta dos dados de mercado que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se, junto a empresas imobiliárias e corretores, anúncios de **terrenos** para venda na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados, contendo atributos semelhantes aos do terreno do imóvel avaliando.

No tratamento dos dados de mercado, foram atendidas as seguintes condições:

- As fontes de informações foram devidamente identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização foi devidamente explicitada;
- Foram utilizados apenas dados de mercado com atributos semelhantes, onde cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos no intervalo entre 0,50 a 2,00;
- O valor final homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Foram obtidos **7 (sete) elementos comparativos** de ofertas, os quais são apresentados a seguir (data-base da pesquisa: junho de 2026):

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1						
TIPO	Terreno					
LOCALIZAÇÃO	Loteamento Arujazinho I, II e III - SP					
DADOS DO ANÚNCIO						
	Valor de Venda (Vo):		**R$ 845.000,00**	**Natureza:**	**Oferta = 0,90**	
	Imobiliária:	Asceção Imóveis		**Contato:**	Francis Figueiredo	
	Telefone:	(11) 98228-2200		**Data da Pesquisa:**	jun/26	
DADOS DO TERRENO						
DADOS DO TERRENO	**Área (At):**		1000,00 m²	**Testada (Fpr):**	24,00 m	
	Topografia:		Acima do nível da rua ade 2,00m até 4,00m	**Consistência:**	-	
OBSERVAÇÃO	-					
DADOS DA BENFEITORIA						
DADOS DA BENFEITORIA	**Tipo:**		Não há	**Uso:**	-	
	Área Construída (Ac):		-	**Idade estimada**	-	
	Padrão Construtivo:		-	**Coeficiente de Padrão (PC):**	-	
	Vida Referencial - IR:		-	**% IR:**	-	
	Estado de Conservação:		-	**CUB (R8N):**	-	
	Fator "K":	-	**Residual "R":** -	**FOC = R + K x (1-R):**	-	
	Valor da Benfeitoria: Vb = R8N x PC x Ac x FOC:			**R$ 0,00**		
CALCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO TERRENO	**Critério Residual: Vt = (Vo x Ff) – Vb**			**Vu = Vt ÷ At**		
	Vt = (845.000,00 x 0,90) - 00.000,00			**Vu = Vt = R$ 760.500,00 ÷ 1.000,00**		
	Vt = R$ 760.500,00			**Vu = 760,50**		

https://www.ascencaoimoveis.com.br/imovel/terreno-aruja-1-000-m/TE0090-FRHP?from=sale



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2						
TIPO	Terreno					
LOCALIZAÇÃO	Rua das Orquídeas, Arujazinho I, II e III - SP					
DADOS DO ANÚNCIO						
	Valor de Venda (Vo):		**R$ 995.000,00**	**Natureza:**	**Oferta = 0,90**	
	Imobiliária:	Golen Imóveis		**Contato:**	Luciano Lencione	
	Telefone:	(11) 94733-5510		**Data da Pesquisa:**	jun/26	
DADOS DO TERRENO						
DADOS DO TERRENO	**Área (At):**		1136,53 m²	**Testada (Fpr):**	48,16 m	
	Topografia:		Declive de 5% até 10%	**Consistência:**	-	
OBSERVAÇÃO	-					
DADOS DA BENFEITORIA						
DADOS DA BENFEITORIA	**Tipo:**		Não há	**Uso:**	-	
	Área Construída (Ac):		-	**Idade estimada**	-	
	Padrão Construtivo:		-	**Coeficiente de Padrão (PC):**	-	
	Vida Referencial - IR:		-	**% IR:**	-	
	Estado de Conservação:		-	**CUB (R8N):**	-	
	Fator "K":	-	**Residual "R":** -	**FOC = R + K x (1-R):**	-	
	Valor da Benfeitoria: Vb = R8N x PC x Ac x FOC:			**R$ 0,00**		
CALCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO TERRENO	**Critério Residual: Vt = (Vo x Ff) – Vb**			**Vu = Vt ÷ At**		
	Vt = (995.000,00 x 0,90) - 00.000,00			**Vu = Vt = R$ 895.500,00 ÷ 1.136,53**		
	Vt = R$ 895.500,00			**Vu = 787,92**		

https://www.golenimoveis.com.br/imovel/3633102/terreno-em-condominio-venda-aruja-sp-arujazinho-i-ii-e-iii-arujazinho-i-ii-e-iii



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3						
TIPO	Terreno					
LOCALIZAÇÃO	Estrada dos Índios, Arujazinho I, II e III - SP					
DADOS DO ANÚNCIO						
	Valor de Venda (Vo):	**R$ 1.000.000,00**		**Natureza:**	**Oferta = 0,90**	
	Imobiliária:	Golen Imóveis		**Contato:**	Luciano Lencione	
	Telefone:	(11) 94733-5510		**Data da Pesquisa:**	jun/26	
DADOS DO TERRENO						
DADOS DO TERRENO	**Área (At):**	1120,00 m²		**Testada (Fpr):**	21,00 m	
	Topografia:	Em aclive até 10%		**Consistência:**	-	
OBSERVAÇÃO	-					
DADOS DA BENFEITORIA						
DADOS DA BENFEITORIA	**Tipo:**	Não há		**Uso:**	-	
	Área Construída (Ac):	-		**Idade estimada**	-	
	Padrão Construtivo:	-		**Coeficiente de Padrão (PC):**	-	
	Vida Referencial - IR:	-		**% IR:**	-	
	Estado de Conservação:	-		**CUB (R8N):**	-	
	Fator "K":	-	**Residual "R":** -	**FOC = R + K x (1-R):**	-	
	Valor da Benfeitoria: Vb = R8N x PC x Ac x FOC:			**R$ 0,00**		
CALCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO TERRENO	**Critério Residual: Vt = (Vo x Ff) – Vb**			**Vu = Vt ÷ At**		
	Vt = (1.000.000,00 x 0,90) - 00.000,00			**Vu = Vt = R$ 900.000,00 ÷ 1.120,00**		
	Vt = R$ 900.000,00			**Vu = 803,57**		

https://www.golenimoveis.com.br/imovel/3186790/terreno-em-condominio-venda-aruja-sp-arujazinho-i-ii-e-iii



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4						
TIPO	Terreno					
LOCALIZAÇÃO	Loteamento Arujazinho I, II e III - SP					
DADOS DO ANÚNCIO						
	Valor de Venda (Vo):		**R$ 1.200.000,00**	**Natureza:**	**Oferta = 0,90**	
	Imobiliária:	Marc5 Imobiliária		**Contato:**	Ana Lúcia	
	Telefone:	(11) 99987-4652		**Data da Pesquisa:**	jun/26	
DADOS DO TERRENO						
DADOS DO TERRENO	**Área (At):**		1190,00 m²	**Testada (Fpr):**	25,00 m	
	Topografia:		Plana	**Consistência:**	-	
OBSERVAÇÃO	-					
DADOS DA BENFEITORIA						
DADOS DA BENFEITORIA	**Tipo:**		Não há	**Uso:**	-	
	Área Construída (Ac):		-	**Idade estimada**	-	
	Padrão Construtivo:		-	**Coeficiente de Padrão (PC):**	-	
	Vida Referencial - IR:		-	**% IR:**	-	
	Estado de Conservação:		-	**CUB (R8N):**	-	
	Fator "K":	-	**Residual "R":** -	**FOC = R + K x (1-R):**	-	
	Valor da Benfeitoria: Vb = R8N x PC x Ac x FOC:			**R$ 0,00**		
CALCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO TERRENO	**Critério Residual: Vt = (Vo x Ff) – Vb**			**Vu = Vt ÷ At**		
	Vt = (1.200.000,00 x 0,90) - 00.000,00			**Vu = Vt = R$ 1.080.000,00 ÷ 1.190,00**		
	Vt = R$ 1.080.000,00			**Vu = 907,56**		

https://www.marc5imobiliaria.com.br/VENDA/2923?t=lote-em-condominio-1190m²-no-bairro-arujazinho-i,-ii-e-iii-aruja&



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5						
TIPO	Terreno					
LOCALIZAÇÃO	Avenida Arujazinho, Arujazinho I, II e III - SP					
DADOS DO ANÚNCIO						
	Valor de Venda (Vo):		**R$ 850.000,00**	**Natureza:**	**Oferta = 0,90**	
	Imobiliária:	Estate Imóveis		**Contato:**	Érika	
	Telefone:	(11) 94785-9563		**Data da Pesquisa:**	jun/26	
DADOS DO TERRENO						
DADOS DO TERRENO	**Área (At):**		1000,00 m²	**Testada (Fpr):**	20,00 m	
	Topografia:		Em aclive até 10%	**Consistência:**	-	
OBSERVAÇÃO	-					
DADOS DA BENFEITORIA						
DADOS DA BENFEITORIA	**Tipo:**		Não há	**Uso:**	-	
	Área Construída (Ac):		-	**Idade estimada**	-	
	Padrão Construtivo:		-	**Coeficiente de Padrão (PC):**	-	
	Vida Referencial - IR:		-	**% IR:**	-	
	Estado de Conservação:		-	**CUB (R8N):**	-	
	Fator "K":	-	**Residual "R":** -	**FOC = R + K x (1-R):**	-	
	Valor da Benfeitoria: Vb = R8N x PC x Ac x FOC:			**R$ 0,00**		
CALCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO TERRENO	**Critério Residual: Vt = (Vo x Ff) – Vb**			**Vu = Vt ÷ At**		
	Vt = (850.000,00 x 0,90) - 00.000,00			**Vu = Vt = R$ 765.000,00 ÷ 1.000,00**		
	Vt = R$ 765.000,00			**Vu = 765,00**		

https://www.estateimoveis.com.br/imovel/3879514/terreno-em-condominio-venda-aruja-sp-arujazinho-i-ii-e-iii



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6						
TIPO	Terreno					
LOCALIZAÇÃO	Loteamento Arujazinho I, II e III - SP					
DADOS DO ANÚNCIO						
	Valor de Venda (Vo):		**R$ 880.000,00**	**Natureza:**	**Oferta = 0,90**	
	Imobiliária:	Estate Imóveis		**Contato:**	Érika	
	Telefone:	(11) 94785-9563		**Data da Pesquisa:**	jun/26	
DADOS DO TERRENO						
DADOS DO TERRENO	**Área (At):**		1005,00 m²	**Testada (Fpr):**	18,00 m	
	Topografia:		Acima do nível da rua ade 2,00m até 4,00m	**Consistência:**	-	
OBSERVAÇÃO	-					
DADOS DA BENFEITORIA						
DADOS DA BENFEITORIA	**Tipo:**		Não há	**Uso:**	-	
	Área Construída (Ac):		-	**Idade estimada**	-	
	Padrão Construtivo:		-	**Coeficiente de Padrão (PC):**	-	
	Vida Referencial - IR:		-	**% IR:**	-	
	Estado de Conservação:		-	**CUB (R8N):**	-	
	Fator "K":	-	**Residual "R":** -	**FOC = R + K x (1-R):**	-	
	Valor da Benfeitoria: Vb = R8N x PC x Ac x FOC:			**R$ 0,00**		
CALCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO TERRENO	**Critério Residual: Vt = (Vo x Ff) – Vb**			**Vu = Vt ÷ At**		
	Vt = (880.000,00 x 0,90) - 00.000,00			**Vu = Vt = R$ 792.000,00 ÷ 1.005,00**		
	Vt = R$ 792.000,00			**Vu = 788,06**		

https://www.estateimoveis.com.br/imovel/3314560/terreno-em-condominio-venda-aruja-arujazinho-i-ii-e-iii



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 7						
TIPO	Terreno					
LOCALIZAÇÃO	Loteamento Arujazinho I, II e III - SP					
DADOS DO ANÚNCIO						
	Valor de Venda (Vo):		**R$ 800.000,00**	**Natureza:**	**Oferta = 0,90**	
	Imobiliária:	Estate Imóveis		**Contato:**	Érika	
	Telefone:	(11) 94785-9563		**Data da Pesquisa:**	jun/26	
DADOS DO TERRENO						
DADOS DO TERRENO	**Área (At):**		1000,00 m²	**Testada (Fpr):**	21,00 m	
	Topografia:		Acima do nível da rua ade 2,00m até 4,00m	**Consistência:**	-	
OBSERVAÇÃO	-					
DADOS DA BENFEITORIA						
DADOS DA BENFEITORIA	**Tipo:**		Não há	**Uso:**	-	
	Área Construída (Ac):		-	**Idade estimada**	-	
	Padrão Construtivo:		-	**Coeficiente de Padrão (PC):**	-	
	Vida Referencial - IR:		-	**% IR:**	-	
	Estado de Conservação:		-	**CUB (R8N):**	-	
	Fator "K":	-	**Residual "R":** -	**FOC = R + K x (1-R):**	-	
	Valor da Benfeitoria: Vb = R8N x PC x Ac x FOC:			**R$ 0,00**		
CALCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO TERRENO	**Critério Residual: Vt = (Vo x Ff) – Vb**			**Vu = Vt ÷ At**		
	Vt = (800.000,00 x 0,90) - 00.000,00			**Vu = Vt = R$ 720.000,00 ÷ 1.000,00**		
	Vt = R$ 720.000,00			**Vu = 720,00**		

https://www.estateimoveis.com.br/imovel/4160010/terreno-em-condominio-venda-aruja-sp-arujazinho-i-ii-e-iii



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

V.3.1.2 – TRATAMENTO POR FATORES

Após a pesquisa de mercado, realizou-se o tratamento dos dados por fatores (metodologia estabelecida no item 8.2.1.4.2 na **NBR 14653-2**), calculados e aplicados conforme Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do **IBAPE-SP**.

V.3.1.2.1 - Fator de Fonte ou Oferta ou Elasticidade de Preços (Fof) (item 10.1 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, em razão da especulação de mercado nos elementos comparativos.

Quando os valores dos elementos comparativos provierem de ofertas (anúncios), aplica-se o fator consagrado de **0,90** (desconto de 10% sobre o preço original pedido), conforme preconiza o **item 10.1 da *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011***.

Os elementos pesquisados que forem objetos de transações (p. ex. comprovados por contratos) não devem ser submetidos à aplicação do mesmo (neste caso, $F_f = 1{,}00$). Portanto:

- **F_f = 1,00** quando os dados provierem de transação concreta (ex.: obtidos de contrato de compra e venda);

ou

- **F_f = 0,90** quando os dados provierem de ofertas (ex.: obtidas de pesquisas imobiliárias, corretores, etc.);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

A tabela abaixo apresenta o cálculo do valor unitário básico dos dados amostrais, obtido a partir do valor dos elementos comparativos, deduzido o Fator Oferta (F_{of}) e dividido pela área homogeneizada do elemento.

Esta mesma tabela apresenta a média, o desvio padrão dos valores unitários básicos dos elementos comparativos e o respectivo coeficiente de variação.

Tabela 2 – Valor unitário básico do terreno, deduzido do Fator Oferta.

Elemento	Endereço	Valor do Imóvel Deduzido Fator Oferta (Terreno + Benfeitoria) (R$)	Área Benfeitoria	Área do Terreno (m²)	Valor da Benfeitoria (R$)	Valor do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R$)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R$/m²)
1	Loteamento Arujazinho I, II e III - SP	760.500,00	0,00	1.000,00	0,00	760.500,00	760,50
2	Rua das Orquídeas, Arujazinho I, II e III - SP	895.500,00	0,00	1.136,53	0,00	895.500,00	787,92
3	Estrada dos Índios, Arujazinho I, II e III - SP	900.000,00	0,00	1.120,00	0,00	900.000,00	803,57
4	Loteamento Arujazinho I, II e III - SP	1.080.000,00	0,00	1.190,00	0,00	1.080.000,00	907,56
5	Avenida Arujazinho, Arujazinho I, II e III - SP	765.000,00	0,00	1.000,00	0,00	765.000,00	765,00
6	Loteamento Arujazinho I, II e III - SP	792.000,00	0,00	1.005,00	0,00	792.000,00	788,06
7	Loteamento Arujazinho I, II e III - SP	720.000,00	0,00	1.000,00	0,00	720.000,00	720,00

V.3.1.2.2 - Fator Localização ou Transposição (FL) (item 10.2 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Consiste no fator que transpõe, para o local de análise, o valor da amostra em função da diferença das regiões entre os elementos comparativos e o imóvel avaliando.

Desta forma:

$$F_L = \frac{I_{La}}{I_{Le}}, \text{ onde:}$$

- $I_{La} =$ Índice do local do imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

- I_{Le} = Índice do local do elemento comparativo

Na pesquisa realizada, foram buscados elementos comparativos **no Condomínio Arujazinho I, II e III** (mesmo Condomínio onde está localizado o imóvel avaliando), razão pela qual a todos foi atribuído o mesmo índice de localização (**F_L = 1,00**).

Tabela 3 – Valor unitário básico com aplicação do fator de localização.

			1		
			Fator Localização		
Elemento	**Área do Terreno (m²)**	**Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R$/m²)**	**Fator Localização (F_L)**	**Variação V1 (R$/m²)**	**Vu1 Valor Unitário com Fator Localização (R$/m²)**
Paradigma			-	-	-
1	1.000,00	760,50	1,0000	0,00	760,50
2	1.136,53	787,92	1,0000	0,00	787,92
3	1.120,00	803,57	1,0000	0,00	803,57
4	1.190,00	907,56	1,0000	0,00	907,56
5	1.000,00	765,00	1,0000	0,00	765,00
6	1.005,00	788,06	1,0000	0,00	788,06
7	1.000,00	720,00	1,0000	0,00	720,00
Média		**790,37**	-	-	**790,37**
Desvio Padrão		**58,32**	-	-	**58,32**
Coef. de Variação		**7,38%**	-	-	**7,38%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

V.3.1.2.3 - Fatores Profundidade e Testada (item 10.3.1 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Profundidade (C_p)

Para computar as *condições de profundidade* do *terreno*, utiliza-se o *fator de profundidade* (C_p) a partir de função exponencial que computa a proporção entre a *profundidade equivalente* (P_e) e as *profundidades limites* indicadas para as *zonas* (P_{mi} e P_{ma}):

$$C_p{}^{1} = \begin{cases} 1{,}00 & \Leftrightarrow \quad P_e = [P_{mi}; P_{ma}] \\ \left(\frac{P_{mi}}{P_e}\right)^p & \Leftrightarrow \quad P_e = \left[\frac{1}{2}P_{mi}; P_{mi}\right] \\ (0{,}50)^p & \Leftrightarrow \quad P_e < 0{,}50.P_{mi} \\ \dfrac{1}{\left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right) + \left(1 - \frac{P_{ma}}{P_e}\right).\left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right)^p} & \Leftrightarrow \quad P_e =]P_{ma}; 3.P_{ma}[\\ \dfrac{1}{\frac{1}{3}.\left[1 + 2\left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right)^p\right]} & \Leftrightarrow \quad P_e > 3.P_{ma} \end{cases}$$

Testada (C_f)

O *fator testada* (C_f) é considerado por meio de *função exponencial* da razão entre a *frente projetada* (F_p) e a *frente de referência* (F_r), nos termos da seguinte expressão:

$$C_f{}^{1} = \left(\frac{F_r}{F_p}\right)^f \quad \Leftrightarrow \quad \frac{F_r}{F_p} = \left[\frac{1}{2}; 2\right]$$

[1] Os expoentes ***p*** e ***f***, os limites de influência pela forma do terreno (*profundidade* e *frente*) e os ajustes decorrentes da área total, frentes múltiplas e/ou de esquina são estabelecidos para cada zona e estão resumidos nas Tabelas 1 e 2 do item 10.3 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Apresenta-se, na tabela a seguir, os fatores e expoentes que constam no item 10.3 da Norma do IBAPE/SP – 2011.

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

Figura 9 – Fatores recomendados por zona: Grupo I e II (Fonte: Norma do IBAPE/SP – 2011).

Considerando as característica do local, o imóvel avaliando está localizado na **3ª Zona – Residencial Horizontal Alto.** As tabelas abaixo apresentam o cálculo do valor unitário dos dados amostrais com aplicação do Fator Profundidade e do Fator Testada do imóvel avaliando e dos elementos comparativos, além das diferenças (“variação”) em relação ao valor unitário básico. Estas mesmas tabelas apresentam a média, o desvio padrão dos valores unitários recalculados dos elementos comparativos e o respectivo coeficiente de variação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Tabela 4 – Valor unitário básico com aplicação do fator profundidade.

			2			
			Coeficiente de Profundidade - Cp			
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R$/m²)	Profundidade Equivalente (P_e)	Coeficiente de Profundidade (C_p)	Variação V2 (R$/m²)	Vu2 Valor Unitário com Fator Profundidade (R$/m²)
Paradigma			**30 - 60**	-	-	-
1	1.000,00	760,50	41,67	1,0000	0,00	760,50
2	1.136,53	787,92	23,60	1,1275	100,45	888,38
3	1.120,00	803,57	53,33	1,0000	0,00	803,57
4	1.190,00	907,56	47,60	1,0000	0,00	907,56
5	1.000,00	765,00	50,00	1,0000	0,00	765,00
6	1.005,00	788,06	55,83	1,0000	0,00	788,06
7	1.000,00	720,00	47,62	1,0000	0,00	720,00
Média		**790,37**	-	-	-	**804,72**
Desvio Padrão		**58,32**	-	-	-	**69,00**
Coef. de Variação		**7,38%**	-	-	-	**8,57%**

Tabela 5 – Valor unitário básico com aplicação do fator testada.

			3			
			Coeficiente de Testada - Cf			
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R$/m²)	Frente Projetada (Fp)	Coeficiente de Frente Projetada (Cf)	Variação V3 (R$/m²)	Vu3 Valor Unitário com Coeficiente de Frente Projetada (R$/m²)
Paradigma			**15,00**	-	-	-
1	1.000,00	760,50	24,00	0,9319	-51,77	708,73
2	1.136,53	787,92	48,16	0,8395	-126,48	661,45
3	1.120,00	803,57	21,00	0,9508	-39,55	764,02
4	1.190,00	907,56	25,00	0,9262	-66,94	840,62
5	1.000,00	765,00	20,00	0,9578	-32,31	732,69
6	1.005,00	788,06	18,00	0,9730	-21,26	766,80
7	1.000,00	720,00	21,00	0,9508	-35,44	684,56
Média		**790,37**	-	-	-	**736,98**
Desvio Padrão		**58,32**	-	-	-	**60,04**
Coef. de Variação		**7,38%**	-	-	-	**8,15%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

V.3.1.2.4- Fator Topografia (F_t) (item 10.5.2 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Para a utilização do *Fator de Topografia* (F_t), deve-se verificar se a topografia do terreno, em acima ou abaixo do nível da rua, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. Apresenta-se, na tabela a seguir, fatores os fatores que constam no item 10.5.2 da Norma do IBAPE/SP – 2011.

Tabela 6 – Fator topografia.

Topografia	Depreciação	Fator *
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11
* Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

A tabela abaixo apresenta o cálculo do valor unitário dos dados amostrais com aplicação do Fator de Topografia (F_T) do imóvel avaliando e dos elementos comparativos, além das diferenças ("variação") em relação ao valor unitário básico. Esta mesma tabela apresenta a média, o desvio padrão dos valores unitários recalculados dos elementos comparativos e o respectivo coeficiente de variação.

Tabela 7 – Valor unitário básico com aplicação do coeficiente de topografia.

			4				
			Fator Topografia				
Elemento	**Área do Terreno (m²)**	**Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R$/m²)**	**Topografia**	**Índice de Topografia**	**Fator Topografia (Ft)**	**Variação V4 (R$/m²)**	**Vu4 Valor Unitário com Fator Topografia (R$/m²)**
Paradigma			**Acima do nível da rua ade 2,00m até**	**1,11**	**-**	**-**	**-**
1	1.000,00	760,50	Acima do nível da rua ade 2,00m até 4,00m	**1,11**	1,0000	0,00	760,50
2	1.136,53	787,92	Declive de 5% até 10%	**1,11**	1,0000	0,00	787,92
3	1.120,00	803,57	Em aclive até 10%	**1,05**	0,9459	-43,44	760,14
4	1.190,00	907,56	Plana	**1,00**	0,9009	-89,94	817,62
5	1.000,00	765,00	Em aclive até 10%	**1,05**	0,9459	-41,35	723,65
6	1.005,00	788,06	Acima do nível da rua ade 2,00m até 4,00m	**1,11**	1,0000	0,00	788,06
7	1.000,00	720,00	Acima do nível da rua ade 2,00m até 4,00m	**1,11**	1,0000	0,00	720,00
Média		**790,37**		**-**	**-**	**-**	**765,41**
Desvio Padrão		**58,32**		**-**	**-**	**-**	**35,60**
Coef. de Variação		**7,38%**		**-**	**-**	**-**	**4,65%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

V.3.1.3 – VALIDAÇÃO DO CONJUNTO DE FATORES

Conforme apresentado no Capítulo V.2, a avaliação demanda a **validação** do conjunto dos fatores. Para tanto, devem obedecidos os critérios, conforme preconiza o item 10.6 – subitens 4 e 5 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (verificação da homogeneização ou heterogeneização da amostra pela aplicação do fator).

Assim, apresenta-se, a seguir, tabela de "Exclusão dos Fatores", com a finalidade de apurar o coeficiente de variação de cada um deles, isoladamente, bem como de apurar este coeficiente na condição de ausência de cada um dos fatores.

Tabela 8 – Exclusão dos fatores.

Exclusão dos Fatores									
Elemento	Valor Unitário Homogeneizado (R$/m²)	1		2		3		4	
		Fator Localização (F_L)		Coeficiente de Profundidade (C_p)		Coeficiente de Frente Projetada (C_f)		Fator Topografia (F_t)	
		Variação V1 (R$/m²)	Vu(-1) (R$/m²)	Variação V2 (R$/m²)	Vu(-2) (R$/m²)	Variação V3 (R$/m²)	Vu(-3) (R$/m²)	Variação V4 (R$/m²)	Vu(-4) (R$/m²)
1	708,73	0,00	708,73	0,00	708,73	-51,77	760,50	0,00	708,73
2	761,90	0,00	761,90	100,45	661,45	-126,48	888,38	0,00	761,90
3	720,58	0,00	720,58	0,00	720,58	-39,55	760,14	-43,44	764,02
4	750,68	0,00	750,68	0,00	750,68	-66,94	817,62	-89,94	840,62
5	691,34	0,00	691,34	0,00	691,34	-32,31	723,65	-41,35	732,69
6	766,80	0,00	766,80	0,00	766,80	-21,26	788,06	0,00	766,80
7	684,56	0,00	684,56	0,00	684,56	-35,44	720,00	0,00	684,56
Média	**726,37**		**726,37**		**712,02**		**779,76**		**751,33**
Desvio Padrão	**33,68**		**33,68**		**37,24**		**58,85**		**50,17**
Coef. de Variação	**4,64%**		**4,64%**		**5,23%**		**7,55%**		**6,68%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Tabela 9 – Validação dos fatores.

Validação dos fatores				
Fator	**Tipo**	**Utilização**		**Resultado**
		Isolado	**Ausente**	
Nenhum Fator		**7,38%**		
Localização (F_L)	Obrigatório	**7,38%**	**4,64%**	**Usar**
Profundidade (C_p)	Obrigatório	**8,57%**	**5,23%**	**Usar**
Frente Projetada (C_f)	Obrigatório	**8,15%**	**7,55%**	**Usar**
Topografia (F_t)	Complementar	**4,65%**	**6,68%**	**Usar**
Todos			**4,64%**	

Note-se que o Fator de Localização é idêntico ao valor de nenhum fator. Isso se deve pois os elementos utilizados serem do mesmo Condomínio do imóvel avaliado.

Ante o exposto, os fatores validados e utilizados na homogeneização são:

- Fator Localização (F_L);
- Fator Profundidade (C_p);
- Fator Testada (C_f);
- Fator de Topografia (F_T).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

V.3.1.4 – APLICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES VALIDADOS

A tabela seguinte apresenta o cálculo do valor unitário dos dados amostrais com aplicação conjunta dos fatores.

Tabela 10 – Valor unitário com a aplicação conjunta dos fatores validados.

			1	2	3	4		
			Fator Localização	Coeficiente de Profundidade - Cp	Coeficiente de Testada - Cf	Fator Topografia		
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Básico Unitário do Terreno (Deduzido Fator Oferta) (R$/m²)	Fator Localização (F_L)	Coeficiente de Profundidade (C_p)	Coeficiente de Frente Projetada (Cf)	Fator Topografia (Ft)	Aplicação dos Fatores	Vu Final homogeneizado (R$/m²)
Paradigma			-	-	-	-	-	-
1	1.000,00	760,50	1,0000	1,0000	0,9319	1,0000	0,9319	**708,73**
2	1.136,53	787,92	1,0000	1,1275	0,8395	1,0000	0,9670	**761,90**
3	1.120,00	803,57	1,0000	1,0000	0,9508	0,9459	0,8967	**720,58**
4	1.190,00	907,56	1,0000	1,0000	0,9262	0,9009	0,8271	**750,68**
5	1.000,00	765,00	1,0000	1,0000	0,9578	0,9459	0,9037	**691,34**
6	1.005,00	788,06	1,0000	1,0000	0,9730	1,0000	0,9730	**766,80**
7	1.000,00	720,00	1,0000	1,0000	0,9508	1,0000	0,9508	**684,56**
Média		**790,37**	-	-	-	-	-	**726,37**
Desvio Padrão		**58,32**	-	-	-	-	-	**33,68**
Coef. de Variação		**7,38%**	-	-	-	-	-	**4,64%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

V.3.1.5 – SANEAMENTO DA AMOSTRA E CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

Uma vez validado o conjunto dos fatores utilizados nesta avaliação, será realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

a) Cálculo da média dos valores unitários homogeneizados;
b) Verificação sobre o intervalo de elementos homogêneos, definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;
e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média.

Realizando-se o saneamento da amostra, verificou-se que todos os valores unitários homogeneizados se encontram no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme preconizam as normas técnicas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Tabela 11 – Saneamento da amostra.

Saneamento Amostral	
Elemento Comparativo	**Valor Unitário Homogeneizado (R$/m²)**
1	708,73
2	761,90
3	720,58
4	750,68
5	691,34
6	766,80
7	684,56
Média	**726,37**
Desvio padrão	**33,68**
Coeficiente de Variação	**4,64%**
Média + 30%	**944,28**
Média - 30%	**508,46**
Elementos	**7**

Ante o exposto, o valor unitário, após pesquisa de mercado, homogeneização, validação dos fatores e saneamento corresponde a **R$ 726,37/m²**.

V.3.1.6 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

Considerando o *valor unitário homogeneizado saneado* para a situação paradigma $\left(V_{h,Saneado} = \frac{R\$\ 726{,}37/m^2}{m^2}\right)$ na *data-base* de *junho/2026 (data base*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

da pesquisa de mercado), deve-se calcular o valor unitário do imóvel avaliando conforme seguinte equação:

$$VU_T = \frac{V_u}{\{1+(F_L-1)+(C_P-1)+(C_F-1)+(F_T-1)\}}, \text{ onde:} \qquad \text{Eq. (1)}$$

Onde:

- Vu_T = Valor Unitário do **Imóvel Avaliando** (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)
- V_u = Valor Básico Unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores) = **R$ 726,37/m²**
- F_L = *Fator de Localização ou Transposição (1,00);*
- C_P = *Coeficiente de Profundidade (1,00);*
- C_P = *Coeficiente de Testada (0,9578);*
- F_T = *Fator Topografia (1,00);*

$$V_{U_T} = \frac{R\$\ 726{,}37}{\{1 + (1-1) + (1-1) + (0{,}9578-1) + (1-1)\}}$$

Logo,

V_{UT} = R$ 758,37/m²

(setecentos e cinquenta e oito reais e trinta e sete centavos por metro quadrado – data-base: Junho/2026)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

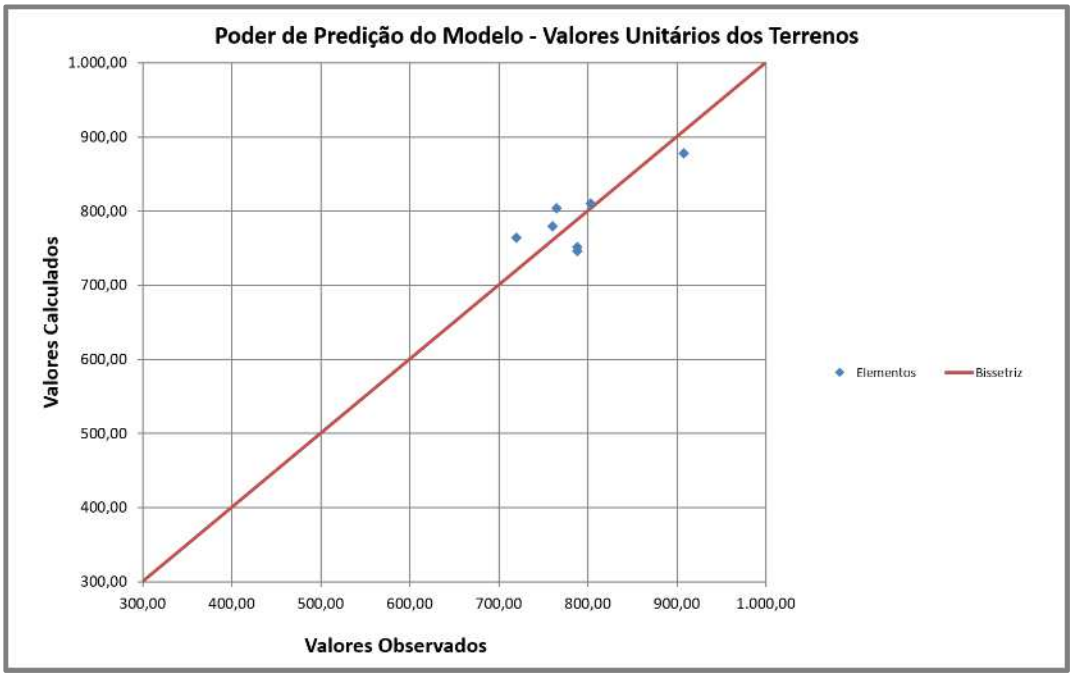
V.3.1.7 – MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA – MATRIZ DE UNITÁRIOS E GRÁFICO DE DISPERSÃO

Uma vez validado o conjunto dos fatores utilizados nesta avaliação e realizado o saneamento, será apresentada a seguir a Matriz de Unitários e o Gráfico de Dispersão:

Tabela 12 – Valores dos elementos comparativos observados x calculados.

Elemento	Endereço	Valor Unitário observado (R$/m²)	Valor unitário calculado (R$/m²)	Variação (R$/m²)
AVALIANDO	Estrada dos Índios, 1150, Arujazinho I, II e III - SP			
1	Loteamento Arujazinho I, II e III - SP	760,50	779,43	1,02
2	Rua das Orquídeas, Arujazinho I, II e III - SP	787,92	751,18	0,95
3	Estrada dos Índios, Arujazinho I, II e III - SP	803,57	810,02	1,01
4	Loteamento Arujazinho I, II e III - SP	907,56	878,17	0,97
5	Avenida Arujazinho, Arujazinho I, II e III - SP	765,00	803,76	1,05
6	Loteamento Arujazinho I, II e III - SP	788,06	746,51	0,95
7	Loteamento Arujazinho I, II e III - SP	720,00	763,97	1,06

Gráfico 1 – Poder de predição do modelo (distribuição dos elementos em relação à bissetriz ok).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

V.3.1.8 – CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

Considerando o *valor unitário do imóvel avaliando* $\left(\mathrm{V_{UI}} = \frac{R\$\ 758{,}37}{m^2}\right)$ na *data-base* de *junho/2026*, calculado pelo *método comparativo direto de dados de mercado*, o valor de venda do imóvel é:

$$\mathrm{V}_T = \mathrm{A}_{\mathrm{Terreno}} \cdot \mathrm{V}_{\mathrm{UT}}$$

Onde:

- $\mathrm{A}_{Terreno}$: Área do terreno do imóvel avaliando (m²);
- $\mathrm{V_{UT}}$: Valor unitário do terreno (R$/m²);
- $\mathrm{V_T}$: Valor do terreno.

Assim, dado que $\mathrm{A_{Terreno}} = 1115{,}99\ m^2$ e $\mathrm{V_{UI}} = \frac{R\$\ 758{,}37}{m^2}$, conclui-se que o valor do imóvel avaliando, na *data-base* de *junho/2026*, é de:

$$\mathrm{V}_T = \mathrm{A}_{\mathrm{Terreno}} \cdot \mathrm{V}_{\mathrm{UT}}$$

$$\mathbf{V_T = 1115{,}99\ m^2 \cdot \frac{R\$\ 758{,}37}{m^2} = R\$\ 846.369{,}14}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

V.3.2 – CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA E FATOR DE AJUSTE A MERCADO

Conforme *Planta de Projeto de Substituição* do imóvel avaliando (Capítulo V.1), a área construída total é de **313,68m²**. Esta área será utilizada como referência para o cálculo do valor da benfeitoria no presente laudo.

O valor das edificações será calculado a partir do Estudo *"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos"* do IBAPE-SP, no qual o valor do imóvel é calculado a partir de índice padronizado (CUBR8N, coeficiente de padrão construtivo, Área construída e Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação. O cálculo do valor das benfeitorias a partir do referido estudo é:

$$\boldsymbol{Vb = R8N\ x\ PC\ x\ Ac\ x\ FOC}$$

Onde:

- **Vb** = Valor da Benfeitoria (R$)
- **R_8N** = Custo Unitário Básico (CUB) - Padrão R_8N (R8-N) do SindusCon/SP (R$/m²);
- **PC** = Índice de Padrão Construtivo (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP;
- **A_c** = Área Construída (m²) – obtida a partir da Planta de Substituição do imóvel avaliando;
- **F_{OC}** = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

O cálculo do FOC – Fator de Adequação ao Obsoletismo e Estado de Conservação é calculado pelo ***Método de Ross – Heidecke***. Em síntese, este estudo pondera a depreciação pelo consumo da vida útil, bem como a depreciação pelo estado de conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

No Anexo I, são reproduzidas as planilhas das referências para os cálculos de: **(i)** Vida referencial e Valor residual para as tipologias do estudo; **(ii)** Depreciação pelo Estado de Conservação; **(iii)** Coeficiente de Ross – Heidecke.

Deste modo, considerando-se o estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – SP, em função da idade, padrão construtivo, e depreciação pelo estado de conservação, o valor da benfeitoria é:

- Padrão Construtivo ..... **Casa Superior**
- Vida Referencial (Vida Útil) ..... **70 anos**
- Valor Residual (R)..... **20%**
- Área Construída (A_C)..... **313,68 m²**
- Idade Aparente (I_E)..... **30 anos**
- Estado da Edificação ..... **nec. reparos simples a importantes (Ref.: f)**
- Porcentagem da Vida Referencial (I_E/I_R).....**42,86%**
- Coeficiente de Ross/Heideck (K) **0,464**
- Fator de Adequação ao Obsoletismo e Conservação (F_{OC}): ..... **R + K x (1-R)**
- F_{OC} ..... **0,20 + 0,464 x (1-0,20)**
- F_{OC} **0,571**
- Índice Referente ao padrão construtivo (PC) **2,656**
- Valor do CUB R8-N (SINDUSCON/SP) .....**R$ 2.172,71 /m²** (Mai/2026)
- Valor da Benfeitoria (V_B) ..... **R_8N x PC x A_C x F_{OC}**
- Valor da Benfeitoria (V_B) .....**2.172,71 x 2,656 x 313,68 x 0,571**
- Valor da Benfeitoria (V_B) ..... **R$ 1.033.419,63**

Logo, o valor total estimado das benfeitorias (VB) é:

$$\boldsymbol{VB = R\$\ 1.033.419,63}$$

(Um milhão, trinta e três mil, quatrocentos e dezenove reais e sessenta e três centavos – data-base: junho de 2026)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

V.3.3 – CÁLCULO DO FATOR DE AJUSTE A MERCADO

Para o **Fator de Ajuste a Mercado – FAM**, foram pesquisados em mercado anúncios de imóveis do tipo “casa”, obtendo-se 3 (três) elementos comparativos:

Tabela 13 – Elementos comparativos do tipo “Casa” para o cálculo do FAM – Fator de Ajuste a Mercado, conforme *Norma para Avaliações e Perícias de Engenharia do IBAPE – SP.*

Elemento	Endereço	Valor Anúncio	Área terr	Área constr.	Padrão Construtivo	Idade estimada	Estado de Conservação	Link
8	Arujazinho I, II e III - SP	R$ 2.195.000,00	1000,0	290,0	22 - Casa Superior (-)	20,0	d - Entre regular e necessitando de reparos simples	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-290-m-por-r$-3023662135.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=7&n_search_id=137a21b3-7d6d-413b-ad78-953311f910ab
9	Arujazinho I, II e III - SP	R$ 2.200.000,00	1080,0	287,0	22 - Casa Superior (-)	20,0	d - Entre regular e necessitando de reparos simples	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-para-venda-em-aruja-arujazinho-i-3032639555.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3&n_search_id=16cc1ee6-d7d9-4db6-aa39-6b661bb31140
10	Arujazinho I, II e III - SP	R$ 2.000.000,00	1000,0	280,0	22 - Casa Superior (-)	30,0	c - Regular	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-para-venda-em-aruja-arujazinho-i-3032639556.html

Analogamente à metodologia apresentada no item V.3.2, calculou-se o valor da benfeitoria a partir do estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP para estes elementos, obtendo-se os seguintes valores:

Tabela 14 – Elementos comparativos do tipo “Casa” para o cálculo do FAM – Fator de Ajuste a Mercado, conforme *Norma para Avaliações e Perícias de Engenharia do IBAPE – SP.*

Elemento	Valor unitário Básico (R$/m²)	Área da Benfeitoria (m²)	Coef. de Padrão Construtivo	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	% Vida Útil	% Valor Residual	Depreciação	"k(A)"	"K"	Fator Obsolecência e Concervação	Valor da Benfeitoria (R$)
	R8N	Ac	Pc	Ie	Ir	%V	R	Ec	kA	K	Foc	Vb
8	2.172,71	290,00	2,356	20	70	28,57%	20%	8,09%	0,816	0,750	0,800	1.187.585,90
9	2.172,71	287,00	2,356	20	70	28,57%	20%	8,09%	0,816	0,750	0,800	1.175.300,53
10	2.172,71	280,00	2,356	30	70	42,86%	20%	2,52%	0,694	0,677	0,741	1.062.357,02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Deste modo, a partir do valor calculado para as benfeitorias, em atenção ao valor unitário de terreno calculado em V.3.1, calculou-se o *FAM – Fator de Ajuste a Mercado*, conforme segue:

Elemento	Preço da Oferta (R$)	Fator Oferta	Preço de Negócio (R$)	Valor da Benfeitoria (R$)	Valor do Terreno (R$)	Valor estimado (Terreno + Benfeitoria)	Preço negócio sobre o valor estimado
#	Vo	Ff	Vi	Vb			
8	R$2.195.000,00	0,9	R$ 1.975.500,00	R$1.187.585,90	R$ 726.371,35	R$1.913.957,26	1,032
9	R$2.200.000,00	0,9	R$ 1.980.000,00	R$1.175.300,53	R$ 784.481,06	R$1.959.781,59	1,010
10	R$2.000.000,00	0,9	R$ 1.800.000,00	R$1.062.357,02	R$ 726.371,35	R$1.788.728,37	1,006
						Média	1,016

Tabela 15 – Tabela de cálculo do FAM – Fator de Ajuste a Mercado.

Ante o exposto, para os cálculos apresentados neste laudo, considerando-se a pesquisa de mercado, a região, o segmento, os critérios e cálculos realizados, o FAM calculado foi de **1,016** (ajuste pelo *Fator de Ajuste a Mercado* de **1,6%**).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

V.3.4 – CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme apresentado nos Capítulos V.2, o valor do imóvel avaliando é calculado pela seguinte formulação:

$$VI = (VT + VB)\ x\ FAM$$

Logo, têm-se:

$$VI = (R\$\ 846.369{,}14 + R\$\ 1.033.419{,}63)\ x\ 1{,}016$$

$$\boldsymbol{VI = R\$\ 1.910.349{,}66}$$

Ou, em números redondos, com arredondamento inferior a 1,00%:

Valor do Imóvel Avaliando:

R$ 1.900.000,00

(Um milhão e novecentos mil reais)

Data base: Junho de 2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

V.3.5 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

V.3.5.1 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – MÉTODO EVOLUTIVO

Apresentam-se, a seguir, tabelas para a definição do grau de fundamentação no caso de utilização do Método Evolutivo, conforme *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos*, publicado pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPESP**:

Grau de Fundamentação para o cálculo do valor do terreno

Tabela 16 – Grau de fundamentação do cálculo do valor do terreno no caso de utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	Pontos Adquiridos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ***a**	3
Total		-	-	-	**9**

Tabela 17 – Enquadramento no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus de fundamentação	III	II	I
Pontos mínimos	**10**	**6**	**4**
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Grau de Fundamentação para o cálculo do valor da benfeitoria

Tabela 18 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixa-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se idade, vida útil e estado de Conservação	Arbitrada

Tabela 19 – Enquadramento no caso de utilização de método da quantificação do custo de benfeitorias.

Graus de fundamentação	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens Obrigatórios	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Grau de Fundamentação Final para a utilização do Método Evolutivo.

Tabela 20 – Grau de Fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundação do método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	justificado	Arbitrado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Tabela 21 – Enquadramento do laudo para Método Evolutivo

Graus de fundamentação	III	II	I
Pontos mínimos	**7**	**5**	**3**
Itens Obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Ante o exposto, a avaliação realizada pelo Método Evolutivo apresenta **Grau de Fundamentação II**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

V.3.5.2 – GRAU DE PRECISÃO

Para determinação do Grau de Precisão da Avaliação utilizando-se tratamento por fatores, serão considerados os critérios e parâmetros estabelecidos no Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPESP, conforme tabela abaixo:

Tabela 22 – Determinação do grau de precisão.

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

Quando à amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado. Nesta avaliação, obtiveram-se:

Tabela 23 – Determinação do grau de precisão.

Análise estatística	Valor
Valor Unitário (R$/m²)	726,37
DP da Amostra	33,68
Elementos Usados	7,00
Graus de liberdade	6,00
Amplitude Total	36,66
Amplitude (%)	5,05%
Grau de Precisão	III

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central foi de 5,05% (inferior a 30%) e, portanto, a avaliação apresenta **Grau de Precisão III.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

VI – CONCLUSÃO

Pelas vistorias realizadas no local, pesquisas de mercado e cálculos avaliatórios deste laudo, o signatário pôde concluir que o valor de mercado do imóvel objeto da **Matrícula nº 49.877 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel - SP, objeto da inscrição municipal nº SE11.15.07.14.000**, qual seja o **Lote 07 da Quadra 05** do Loteamento denominado "Arujazinho I II III", localizado na **Estrada dos Índios, nº 1150**, que possui **1.115,99m²** de área de terreno e **313,68m²** de área construída, na data base da pesquisa mercadológica, é de:

Valor do Imóvel Avaliando:

R$ 1.900.000,00

(Um milhão e novecentos mil reais)

Data base: Junho de 2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

VII – PREMISSAS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

As análises, diligências, pesquisas e levantamentos apresentados neste trabalho consideram como premissa a veracidade e das informações coletadas no contato com corretores e/ou plataformas digitais de anúncios de imóveis.

As conclusões aqui expostas se fundamentam em critérios objetivos, metodologias reconhecidas e dados devidamente justificados, apresentados de maneira a possibilitar a adequada compreensão dos valores adotados.

Não foi realizado levantamento topográfico do terreno e tampouco da construção. Considerou-se como a área de terreno a área que consta em matrícula e a área construída, a área que consta na *Certidão de Cadastro de Valor Venal*.

A responsabilidade técnica limita-se exclusivamente ao escopo da avaliação imobiliária, não abrangendo aspectos de natureza jurídica ou de engenharia que extrapolem as atribuições periciais, conforme previsto em legislação, normas e regulamentos pertinentes.

Não foram realizadas investigações específicas quanto a eventuais vícios em títulos, invasões, ônus reais, superposição de divisas, investigações de contaminações de solo, passivos ambientais ou quaisquer outras situações que não estejam explicitadas nesta avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

VIII – QUESITOS

VIII.1 – QUESITOS DO CONDOMÍNIO-EXEQUENTE (FLS. 299/300)

01 – Qual a localização exata do imóvel?

RESPOSTA: Conforme **Capítulo III.1**, o imóvel avaliando está localizado no **LOTE 7** da **Quadra 5** do Loteamento denominado **"CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I II III"***, situado na Estrada dos Índios, n° 1150, no município de Arujá, com* ***área de terreno de 1.115,99 m².***

02 – Quais são as dimensões do terreno e da área construída?

RESPOSTA: Conforme **Capítulo II**, as dimensões do terreno de ***Matrícula nº 49.877 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel (fls. 251)***, cuja descrição é parcialmente reproduzida a seguir:

> *[...] IMÓVEL: Lote 07 (sete), Quadra 05 (cinco), Área de 1.115,99 m² (um mil, cento e quinze metros e noventa e nove decímetros quadrados), situado no loteamento denominado "ARUJAZINHO I II III", perímetro urbano no Município de Arujá/SP, com as seguintes metragens e confrontações: Mede 20,00m de frente para a estrada dos Índios; do lado direito de quem olha da referida Rua mede 56,50m e confronta com o Lote 8 da Quadra 5; do lado esquerdo mede 53,50 e confronta com o Lote 6 da Quadra 5; nos fundos mede 20,30m e confronta com os Lotes 15, 16 e 17 da Quadra 5, encerrando a área acima. [...] (Fonte: Visualização de Matrícula nº 49.877 – RI Santa Isabel - SP; fls. 251; reprodução parcial)*

Conforme apresentado no Capítulo V.1, conforme Ficha Cadastral junto à Municipalidade e carimbo do Projeto de Substituição, a área total construída é de 313,68 m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

03 – Quais são as características construtivas (número de cômodos, pavimentos, materiais utilizados, estado de conservação etc.) do imóvel?

RESPOSTA: Conforme fotografias do **Capítulo IV** e análise do **Capítulo V.2**, o imóvel avaliando possui Padrão Construtivo **2.6 - Casa Padrão Superior** e Estado de Conservação: **f – necessitando de reparos simples a importantes**;
Quanto aos cômodos, apresentou-se no Capítulo V.1, reproduções parciais da planta do imóvel. De forma geral, verifica-se que a edificação principal possui, no térreo: sala de estar e jantar, cozinha, copa, lavanderia e despensa; no pavimento intermediário: 4 dormitórios (sendo 2 suítes), e banheiro; No pavimento superior: sala de estar íntimo (sala de cinema); No pavimento inferior (garagem), há garagem e dormitório (suíte) com escritório e closet.

04 – O imóvel está devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente? Caso positivo, qual a matrícula e a descrição constante no registro?

RESPOSTA: Para resposta ao presente quesito, pede-se reportar à **fls. 251**.

05 – Existem ônus, gravames, ou qualquer tipo de restrição registrada sobre o imóvel?

RESPOSTA: A resposta ao presente quesito **extrapola o escopo da perícia**, cujo objeto se restringe à **avaliação do imóvel de matrícula n° 49.877**.

06 – O imóvel possui benfeitorias? Em caso afirmativo, elas estão devidamente regularizadas e agregam valor ao imóvel?

RESPOSTA: Sim. Sobre o terreno, consta erigida edificação residencial. Esclarece-se que no Capítulo V.1, foi apresentada a planta do imóvel e a Ficha Cadastral junto à

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

Municipalidade de Arujá. Ademais, na Matrícula nº 49.877, conforme **fls. 251**, não consta a averbação da edificação construída.

07 – Existem fatores que possam depreciar o valor do imóvel, como problemas estruturais, inadimplência de taxas e impostos, ou localização em áreas de risco?

RESPOSTA: Quanto aos fatores que depreciam ou valorizam o valor total do imóvel (terreno e benfeitoria), estes foram apresentados no Capítulo V.3.1.2 – Tratamento por Fatores e no Cálculo do valor da Benfeitoria (Capítulo V.3.2).

Em que pese inadimplência de taxas ou impostos, trata-se de análise que extrapola o escopo da perícia de engenharia.

08 – Qual é o valor de mercado do imóvel considerando suas características, localização, e comparando com imóveis semelhantes na região?

RESPOSTA: Conforme **Capítulo V.3**, o valor do imóvel avaliando é de **R$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais)**.

09 – Existem tendências de valorização ou desvalorização no mercado imobiliário da região onde o imóvel está localizado?

RESPOSTA: Os imóveis da região sofreram valorização após o período de pandemia, onde houve elevado fluxo de pessoas das capitais para Condomínios Fechados em cidades próximas, como no caso. Cabe esclarecer que a tendência de valorização ou desvalorização do mercado imobiliário já está embutida no valor calculado, uma vez que o mercado se adianta às tendências.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

10 – Qual é o uso atual do imóvel?

RESPOSTA: O imóvel avaliando é de uso **residencial**.

11 – O uso do imóvel está de acordo com o plano diretor e as normas urbanísticas municipais?

RESPOSTA: Não foram disponibilizados ao perito o projeto aprovado ou qualquer certidão emitida pela Municipalidade quanto à sua aderência ao plano diretor e normas urbanísticas Municipais. Cabe esclarecer, de toda forma, que foram disponibilizados ao perito o **projeto** e a **Ficha Cadastral do imóvel junto à Municipalidade de Arujá – SP**, que são apresentadas no Capítulo V.1.

12 – Qual é o valor locativo estimado do imóvel caso fosse alugado, considerando sua localização, condições e a média de mercado para imóveis semelhantes?

RESPOSTA: A resposta ao presente quesito extrapola o escopo da perícia estabelecida no **R. Despacho de fls. 296** e **fls. 263/264**, que é a **AVALIAÇÃO** do imóvel objeto da ***Matrícula nº 49.877 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel (fls. 251)***.

13 – O imóvel está localizado em área de preservação ambiental ou possui alguma restrição ambiental?

RESPOSTA: Na Matrícula de **fls. 251** (reproduzida a seguir), não constam registradas áreas de preservação ambiental ou restrições ambientais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial



ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE SANTA ISABEL — REGISTRO DE IMÓVEIS — MUNICÍPIOS ARUJÁ - IGARATÁ SANTA ISABEL

AVENIDA DA REPÚBLICA, Nº 334, 1º ANDAR, CENTRO

MATRÍCULA	LIVRO	FOLHA	DATA	CNS
49.877	02	01F	25/04/2014	12019-0

IMÓVEL: Lote 07 (sete), Quadra 05 (cinco), Área do 1.115,99m2 (um mil, cento e quinze metros e noventa e nove decímetros quadrados), situado no loteamento denominado "ARUJAZINHO I II III", perímetro urbano do Município de Arujá/SP, com as seguintes metragens e confrontações: Mede 20,00m de frente para a estrada dos Índios; do lado direito de quem olha da referida Rua mede 56,50m e confronta com o Lote 8 da Quadra 5; do lado esquerdo mede 53,50m e confronta com o Lote 6 da Quadra 5; nos fundos mede 20,30m e confronta com os Lotes 15, 16 e 17 da Quadra 5, encerrando a área acima.

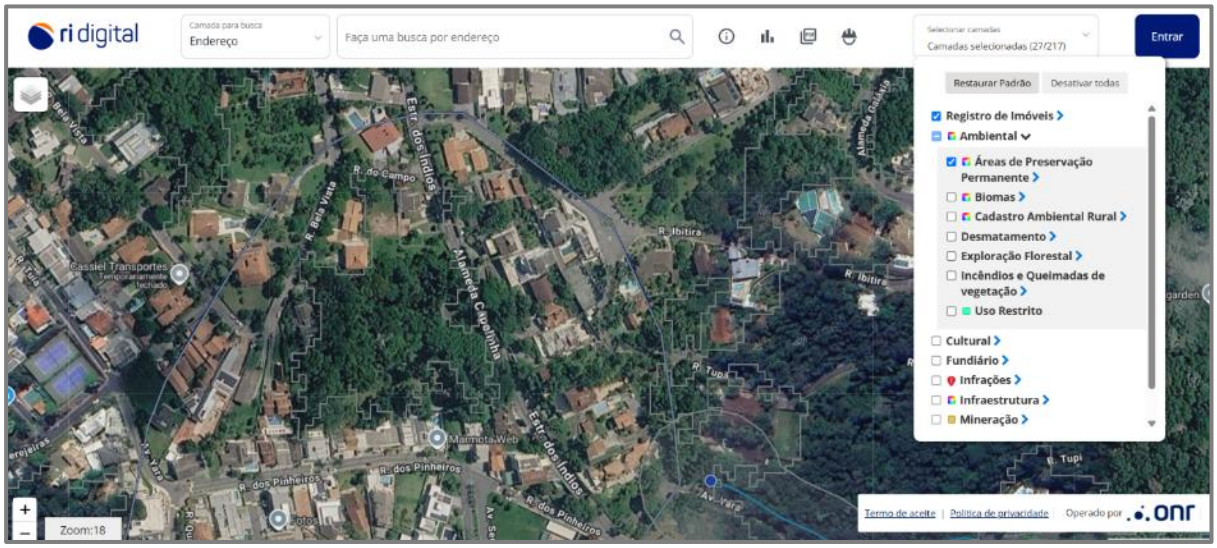
CADASTRO: SE11.15.07.14.000.

PROPRIETÁRIA: SOCIEDADE IMOBILIÁRIA ARUJÁ LTDA, CNPJ 60.894.466/0001-00, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Nove de Julho, 3229, 6º andar, sala 607, Jardim Paulista, Moema, São Paulo/SP.

TÍTULOS AQUISITIVOS: Escritura pública de 29/09/1988, pelo valor de NCz$ 9.520,95 (moeda da época), registrada sob nº "R.3" na **Matrícula 13.515**, em 17/05/1989; Escritura pública de 29/09/1988, pelo valor de NCz$ 11.346,65 (moeda da época), registrada sob nº "R.2" na **Matrícula 14.508**, em 01/02/1989; Escritura pública de 15/12/1983, pelo valor de Cr.$ 1.600.000,00 (moeda da época), registrada sob nº "R.1" na **Matrícula 18.168**, em 27/09/1984; Escritura pública de 27/06/1952, pelo valor de Cr$ 300,00 (moeda da época), registrada na **Transcrição 6.057**, em 06/09/1952; Carta de adjudicação de 16/07/1954, pelo valor de Cr$ 726.000,00 (moeda da época), registrada na **Transcrição 7.172**, em 08/11/1954; e, Escrituras públicas de 10/06/1953 e 04/11/1953, pelo valor de Cr$ 135.000,00 (moeda da época), registradas na **Transcrição 7.509**, em 23/07/1955, todas desta serventia, e a **regularização do parcelamento do solo, loteamento denominado "Arujazinho I II III"** nos termos do disposto no artigo 22, da Lei 6.766/1979, artigos 288A, § 2º e 288F, § 1º, da Lei 6.015/1973 e artigo 67 da Lei 11.977/2009, e a regularização do parcelamento do solo urbano, registrada sob nº "R.4", da matrícula nº 47.430, em 25/04/2014, nesta serventia. (Documento protocolado sob nº 116.429, em 24/04/2014).

O Escrevente. _____ (René Rodrigues de Miranda).

Em consulta ao website ***mapa.onr.org.br*** (imagem a seguir) não consta área de preservação permanente onde se localiza o imóvel avaliando, porém, para a certificação desta constatação, é necessária a consulta aos órgãos públicos (Municipalidade, Secretaria do Meio Ambiente ou outros).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

14 – Existem registros de contaminação do solo ou de outras questões ambientais que possam afetar o valor do imóvel?

RESPOSTA: Quanto à contaminação do solo, esta análise resta prejudicada. Não foram realizadas investigações específicas quanto a eventuais vícios em títulos, invasões, ônus reais, superposição de divisas, investigações de contaminações de solo, passivos ambientais ou quaisquer outras situações que não estejam explicitadas nesta avaliação, que não são objeto da presente ação.

Quanto a questões ambientais, pede-se reportar ao quesito anterior.

15 – Há previsão de obras públicas (como abertura de vias, construção de parques, etc.) que possam impactar positiva ou negativamente o valor do imóvel?

RESPOSTA: Não é escopo da perícia analisar se há ou não previsão de obras públicas na região. Esclarece-se que melhoramentos públicos na região que já forem de conhecimento público e que eventualmente impactem positivamente ou negativamente o valor do imóvel já constam precificados, uma vez que o mercado se adianta às previsões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

Fábio Nakamura
Perito Judicial

IX – ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo Pericial de **114 (cento e quatorze)** folhas digitadas de um lado só, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada digitalmente pelo Perito Judicial.

O signatário agradece a honrosa nomeação e coloca-se à disposição deste R. Juízo para o que se julgar necessário.

Nestes termos
P. Deferimento.
Arujá, 30 de julho de 2026.

FÁBIO EIJI OGATA NAKAMURA
Membro Titular IBAPE-SP n° 2.160
Engenheiro Civil
CREA-SP nº 5.068.957.199/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO EIJI OGATA NAKAMURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2026 às 19:20 , sob o número WAUJ26700288380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código IfcbdROL.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARUJÁ
FORO DE ARUJÁ
1ª VARA
Avenida Albino Rodrigues Neves, 394, Center Ville - CEP 07400-000,
Fone: (11) 2833-8651, Arujá-SP - E-mail: aruja@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**0000630-23.2020.8.26.0045**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condomínio Arujazinho I, Ii e Iii**
Executado:	**Fabricio Roger Baccelli de Oliveira e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GUILHERME LOPES ALVES PEREIRA**

Vistos.

Fls. 336/449: Trata-se de laudo pericial de avaliação do imóvel penhorado nos autos (Lote 07, Quadra 05, Condomínio Arujazinho I, II e III, Matrícula nº 49.877 do CRI de Santa Isabel).

Intimadas as partes (fl. 452), a parte exequente manifestou sua expressa concordância com as conclusões do Perito (fl. 455), enquanto os executados quedaram-se inertes, deixando transcorrer o prazo sem impugnação (certidão de fl. 456).

Analisando o laudo acostado, verifico que o *expert* observou as normas técnicas aplicáveis à espécie, fundamentando adequadamente a sua conclusão, não se constatando qualquer vício ou irregularidade a macular o trabalho apresentado.

Sendo assim, diante da concordância do credor e do silêncio dos devedores, **HOMOLOGO, para que produza seus regulares efeitos de direito, o laudo pericial de fls. 336/449, fixando o valor do imóvel em R$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais)**, válido para a data-base de junho de 2026. O valor da avaliação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela Prática do E. TJSP até a data da alienação.

Fls. 450/451: **DEFIRO o levantamento** do saldo remanescente dos honorários periciais depositados nos autos (fls. 327/328). Expeça-se, com celeridade, o respectivo Mandado de Levantamento Eletrônico (MLE) em favor do Sr. Perito FABIO EIJI OGATA NAKAMURA, observando-se os dados bancários indicados no formulário de fl. 451.

Para o regular prosseguimento do feito rumo à expropriação do bem, **INTIME-SE a parte exequente** para que, no prazo de 15 (quinze) dias:

a) Apresente planilha atualizada e discriminada do débito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LOPES ALVES PEREIRA, liberado nos autos em 20/10/2026 às 14:38 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código ALTdcxzb.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARUJÁ
FORO DE ARUJÁ
1ª VARA
Avenida Albino Rodrigues Neves, 394, Center Ville - CEP 07400-000,
Fone: (11) 2833-8651, Arujá-SP - E-mail: aruja@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

exequendo;

b) Traga aos autos certidão atualizada da matrícula do imóvel (expedida há menos de 30 dias), para fins de verificação de eventuais ônus, gravames e coproprietários a serem intimados.

Sem prejuízo, defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA - JUCESP Nº 844, regularmente habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Intime-se.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LOPES ALVES PEREIRA, liberado nos autos em 20/10/2026 às 14:38 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código ALTdcxzb.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARUJÁ
FORO DE ARUJÁ
1ª VARA
Avenida Albino Rodrigues Neves, 394, Center Ville - CEP 07400-000,
Fone: (11) 2833-8651, Arujá-SP - E-mail: aruja@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LOPES ALVES PEREIRA, liberado nos autos em 20/10/2026 às 14:38 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código ALTdcxzb.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARUJÁ
FORO DE ARUJÁ
1ª VARA
Avenida Albino Rodrigues Neves, 394, Center Ville - CEP 07400-000,
Fone: (11) 2833-8651, Arujá-SP - E-mail: aruja@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

Arujá, 16/10/2026.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LOPES ALVES PEREIRA, liberado nos autos em 20/10/2026 às 14:38 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000630-23.2020.8.26.0045 e código ALTdcxzb.