EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.

PROCESSO Nº 0005352-33.1999.8.26.0564

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Engenheiro Mecânico, Pós-Graduado em Georreferenciamento de Imóveis Urbanos e Rurais, **Perito Judicial**, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA,** requerida pela **BAFITEX COMÉRCIO REPRESENTAÇÃO IMPORTAÇÃO LTDA.,** em face de **ALGODOEIRA OLAN PEÇAS AUTOMOTIVAS E TEXTEIS LTDA.,** após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

L A U D O

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor do imóvel descrito abaixo, conforme decisões de fls. 5248/5249 e 5304 dos autos.

Individualização e Avaliação do imóvel objeto da Transcrição Imobiliária nº 12.861 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, imóvel situado na Estrada do Montanhão, lote 69, Jardim Nascimento, São Bernardo do Campo - SP, CEP 09791-250.



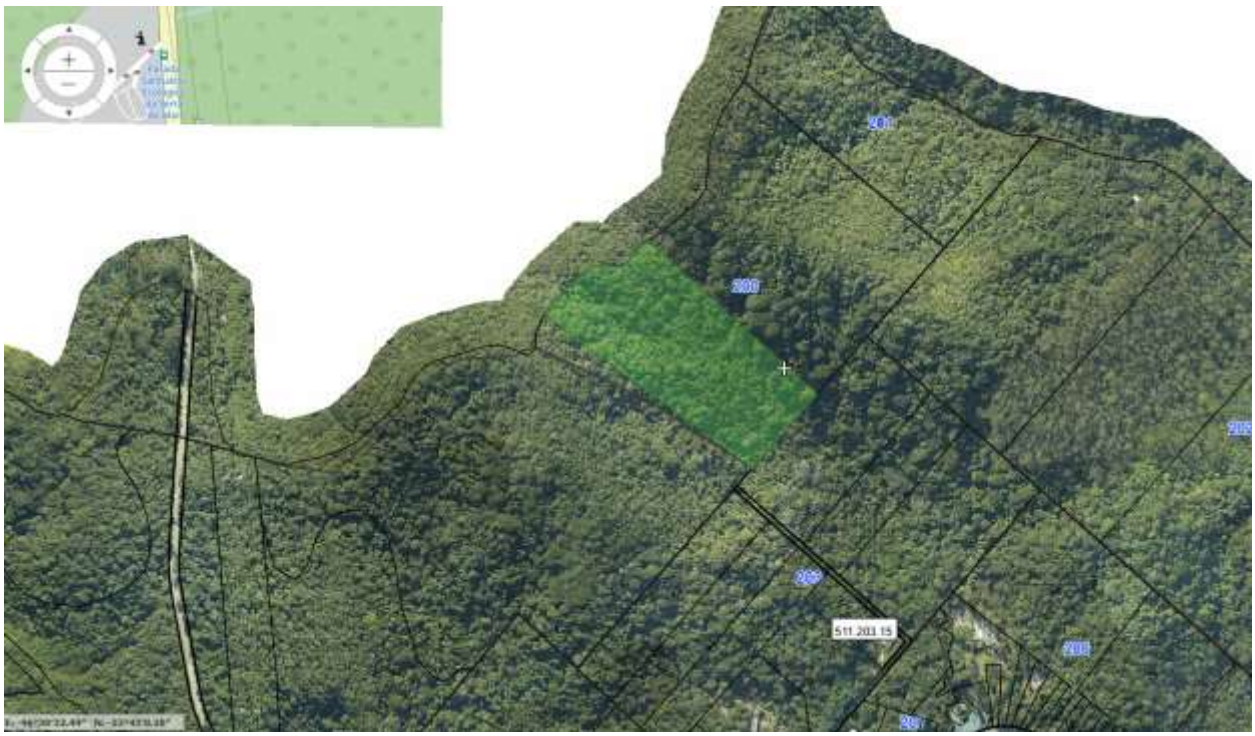
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

Abaixo, as figuras extraídas do geoprocessamento de São Bernardo do Campo ilustram a localização do imóvel:





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

O imóvel avaliando não possui acesso direto, vez que a Estrada do Montanhão foi obstruído pela vegetação nativa secundária em estágio avançado, sendo que o signatário adentrou no imóvel de propriedade de Noemi Ferreira de Oliveira, classificação fiscal de nº 511.203.014.000, distante aproximadamente 150 metros em linha reta do imóvel.



2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel não possui acesso vez que a Estrada do Montanhão foi obstruída pela vegetação nativa secundária em estágio avançado.

ASPECTOS DA REGIÃO DO ENTORNO:

O imóvel está situado na Estrada do Montanhão, com entrada na altura do imóvel nº 3050 – Kairos o Tempo de Deus, acesso por estrada de terra até o imóvel de propriedade de Noemi Ferreira de Oliveira, classificação fiscal de nº 511.203.014.000, vez que o imóvel avaliando está encravado haja vista a obstrução ocasionada pela vegetação nativa secundária em estágio avançado.

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

HIDROGRAFIA:

A região possui farta quantidade de água em razão da proximidade com a Represa Billings.

CONDIÇÕES CLIMÁTICAS:

Os imóveis em questão estão em região de clima sub-tropical (Aw), com verão chuvoso (setembro a março) e inverno seco (abril a agosto).

2.3 – TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL

TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL	**12.861 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo**

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - Estado de São Paulo

fls. 5091

Valide aqui este documento

O Bel. André de Azevedo Palmeira, Oficial do 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo,

CERTIFICA atendendo a pedido de parte interessada, revendo no Cartório a seu cargo, nos Livros do Registro, verificou constar a transcrição abaixo relatada por extrato:

---

1 - REGISTRO

TRANSCRIÇÃO.....: **12.861 LIVRO** 3-G **Fls**. 98

DATA .....: 16 de outubro de 1962

TÍTULO.....: Venda e Compra

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 18 de setembro de 1962, de notas do 2º Tabelião de São Bernardo do Campo.

VALOR .....: Cr$90.000,00

---

2 - IMÓVEL

Em São Bernardo do Campo, no Bairro ou Linha São Bernardo Novo, ex-núcleo Colonial de São Bernardo, antigo lote 69-rural, um terreno com a área de 111.547 metros quadrados, ou seja 11,15,47 ha. e que divide, no seu todo com Antônio Miolaro, com herdeiro de Túlio Luiz; com herdeiros de Francisco Romoli e com herdeiros de João Pessoni. Havido dito imóvel por força da transcrição nº44.615 da 14ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo.

---

3 - PESSOAS

TRANSMITENTES: KAZUO TANAKA e sua mulher TOMIYO TANAKA, japoneses, lavradores.

ADQUIRENTES: ANTÔNIO ALUIZIO SALVADOR, brasileiro, casado, advogado.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DW328-5ME98-XAAF4-UABUZ

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviços Eletrônicos Cartórios Compartilhados

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DW328-5ME9B-XAAF4-UABUZ

4 - REGISTRO DIVERSOS

fls. 5092

CERTIFICA MAIS, que revendo os Livros do Registro a seu cargo, deles, no de nº 4-C, de Registros Diversos, as folhas 143, conforme **inscrição nº 4.253**, feita em 14 de fevereiro de 1969, pela qual verifica-se que os adquirentes, nomeados e qualificados na presente, comprometeram-se de vender a VICTORIO HENRIQUE ZAMPIERI, brasileiro, casado, proprietário, HENRIQUE LUIZ CANEVER, brasileiro, casado, proprietário, LUIZ MACEDO, brasileiro, casado, proprietário, FRANCISCO PINOTTI, brasileiro, casado, proprietário, ALDO ARMANI, italiano, casado, proprietário, nos termos do contrato particular de 3 de dezembro de 1968, pelo valor de NCr$50.000,00, pagável na forma do título, em São Bernardo do Campo, uma gleba de terras, constituído pelo lote nº 69 do ex-núcleo Colonial de São Bernardo, com a área de 111.547,00 metros quadrados e que divide em seu todo com terras de Antônio Miolaro, com herdeiros de Tulio Lui, com herdeiros de Francisco Romoli e com herdeiros de João Pessoni, ou sucessores dos mesmos. Dito imóvel fica pertencendo aos compromissários compradores na seguinte forma: A terça parte ideal a Luiz Macedo, Aldo Armani e Francisco Pinotti, tem seus direitos subdivididos na proporção de metade ao primeiro nomeado e a outra metade aos dois últimos nomeados; e uma terça parte ideal a cada um dos dois últimos compromissários compradores Francisco Pinotti e Aldo Armani. **CONSTANDO,** a margem desta inscrição, a seguinte averbação: Feita sob nº 1, em 12 de maio de 1971, nos termos da escritura de 5 de maio de 1971, do 2º Tabelião de Diadema, pela qual verifica-se que Luiz Macedo, sua mulher e outros, brasileiros, proprietários, PROMETERAM CEDER E TRANSFERIR a ALGODOEIRA LANTIERI LTDA., com sede nesta cidade, todos os seus direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra devidamente inscrito sob nº 4.253, que tem por objeto uma gleba de terras compreensiva do lote 69 do ex-núcleo Colonial de São Bernardo com a área de 111.547 metros quadrados, devidamente descrita e caracterizada no título. O preço da presente promessa de cessão é de Cr$421.800,00, tendo sido pago como sinal a quantia de Cr$169.800,00 e o saldo será pago por meio de 48 prestações sendo 24 de Cr$7.500,00 e 24 de Cr$3.000,00, representadas por notas promissórias, pagáveis duas mensalmente sendo uma de Cr$7.500,00 e outra de Cr$3.000,00 a partir de 5 de junho de 1971 e as demais em igual dia dos meses subsequentes.

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec

5 - ENCERRAMENTO

CERTIFICA MAIS que dos mesmos Livros, deles não consta que o(s) proprietário(s) retro nomeado(s) e qualificado(s) tenha(m) por qualquer título ALIENADO o imóvel havido, bem como não constam registros de hipoteca, arresto, sequestro, penhora, citações em ações reais ou pessoais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

Valide aqui este documento

reipersecutórias ou de outro ônus real em que ele(s) figure como devedor(es) e grave dito imóvel, com **EXCEÇÃO do COMPROMISSO** relatado na presente. **CERTIFICA MAIS** que não consta que a ALGODOEIRA LANTIERI LTDA tenha por qualquer título **CEDIDO ou PROMETIDO CEDER** todos os seus direitos e obrigações decorrentes do compromisso. **CERTIFICA MAIS E FINALMENTE** que a presente certidão é extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido é verdade e dá fé.

fls. 5093

1ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo, pertenceu: Ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo - 23/10/1891 a 23/12/1912; ao 3º Registro de Imóveis de São Paulo - 24/12/1912 a 25/12/1927; ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo - 26/12/1927 a 31/08/1931; ao 6º Registro de Imóveis de São Paulo – 01/09/1931 a 20/11/1942; ao 14º Registro de Imóveis de São Paulo - 21/11/1942 a 07/04/1954; ao 1º Registro de Imóveis de Santo André - 08/04/1954 a 08/10/1955. A partir de 09/10/1955 ao 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

Certidão expedida com base nos dados atualizados até as **16** horas do dia útil anterior. **SÃO BERNARDO DO CAMPO, 27 de junho de 2024**.

Emolumentos:	R$ 42,22
A Sefaz/SP:	R$ 0,00
Ao IPESP:	R$ 0,00
Ao Reg.Civil:	R$ 0,00
Ao TJSP:	R$ 0,00
Ao Município:	R$ 0,86
Ao MPSP:	R$ 0,00
Total:	R$ 43,08

Para lavratura de escrituras esta certidão é valida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em https://selodigital.tjsp.jus.br

Nº SELO: 1223173F38751540012B6124U
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART. 12, LEI 11.331/2002

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DW328-5ME98-XAAF4-UABUZ

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

2.4 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de São Bernardo do Campo, o imóvel está inserido na Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial, Macroárea de Manejo Sustentável - MMS, e cadastrado da seguinte forma:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	511.200.001.000

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

CERTIDÃO DE LOCALIZAÇÃO

Atendendo requerimento "on line", a Seção de Cadastro de geoinformação da divisão de geoprocessamento e cartografia, certifica que o imóvel inscrito no cadastro fiscal imobiliário desta Prefeitura sob o nº **511.200.001**, sito à **ESTRADA DO MONTANHÃO, 0,** está localizado no Bairro **MONTANHÃO; em área urbana do distrito da DISTRITO DA SEDE,** conforme a Lei Municipal nº 2435, de 30 de Dezembro de 1980, **e dentro da área de proteção aos mananciais hídricos dos Contribuintes da Billings,** objeto da Lei Estadual nº 13.579/09. Certifica, finalmente, que esta certidão foi expedida para os devidos fins.

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

CERTIDÃO EMITIDA GRATUITAMENTE

Código de Autenticidade / chave de reimpressão :10105112000012026043010040O

Certidão emitida às 10:04:00 do dia 30/04/2026 (hora e data de Brasília)
Página 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2026

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	511.200.001.000
CONTRIBUINTE:	ALGODOEIRA OLAN PECAS AUTO.TEX.LTDA-MASSA FALIDA
LOCAL DO IMÓVEL:	ESTR. DO MONTANHAO **NÚMERO:** 0
LOTE:	69
ARRUAMENTO:	S.BERNARDO NOVO
ÁREA DE TERRENO:	41.110,00 m²
ÁREA PROPORCIONAL:	0,00 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	0,00 m²

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R$ 899.660,93	R$ 0,00	R$ 899.660,93

[OITOCENTOS E NOVENTA E NOVE MIL, SEISCENTOS E SESSENTA REAIS E NOVENTA E TRÊS CENTAVOS]

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 30/04/2026 ÀS 10:16:17

Chave de Segurança: CO9QDMPAG

A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 11 de março de 2026, Estrada do Montanhão, com entrada na altura do imóvel nº 3050 – Kairos o Tempo de Deus, acesso por estrada de terra até o imóvel de propriedade de Noemi Ferreira de Oliveira, classificação fiscal de nº 511.203.014.000, vez que o imóvel avaliando está encravado haja vista a obstrução ocasionada pela vegetação nativa secundária em estágio avançado, ocasião em que vistoriou o imóvel em questão.

3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

ÁREA DO TERRENO	**41.110,00 m²**

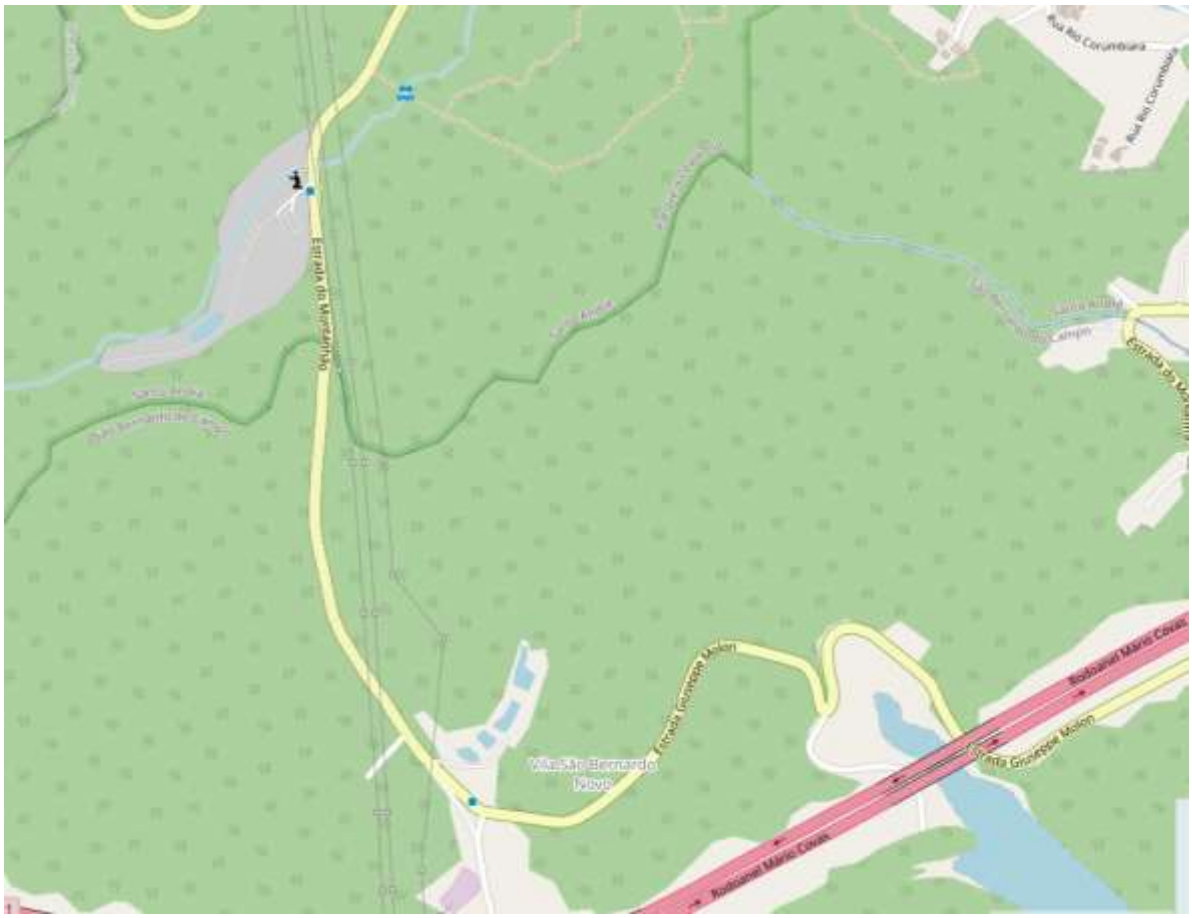
O imóvel está em área inacessível, devido a implantação da Estrada do Montanhão ser obstruída pela vegetação nativa secundária em estágio avançado, tendo como topografia área montanhosa.

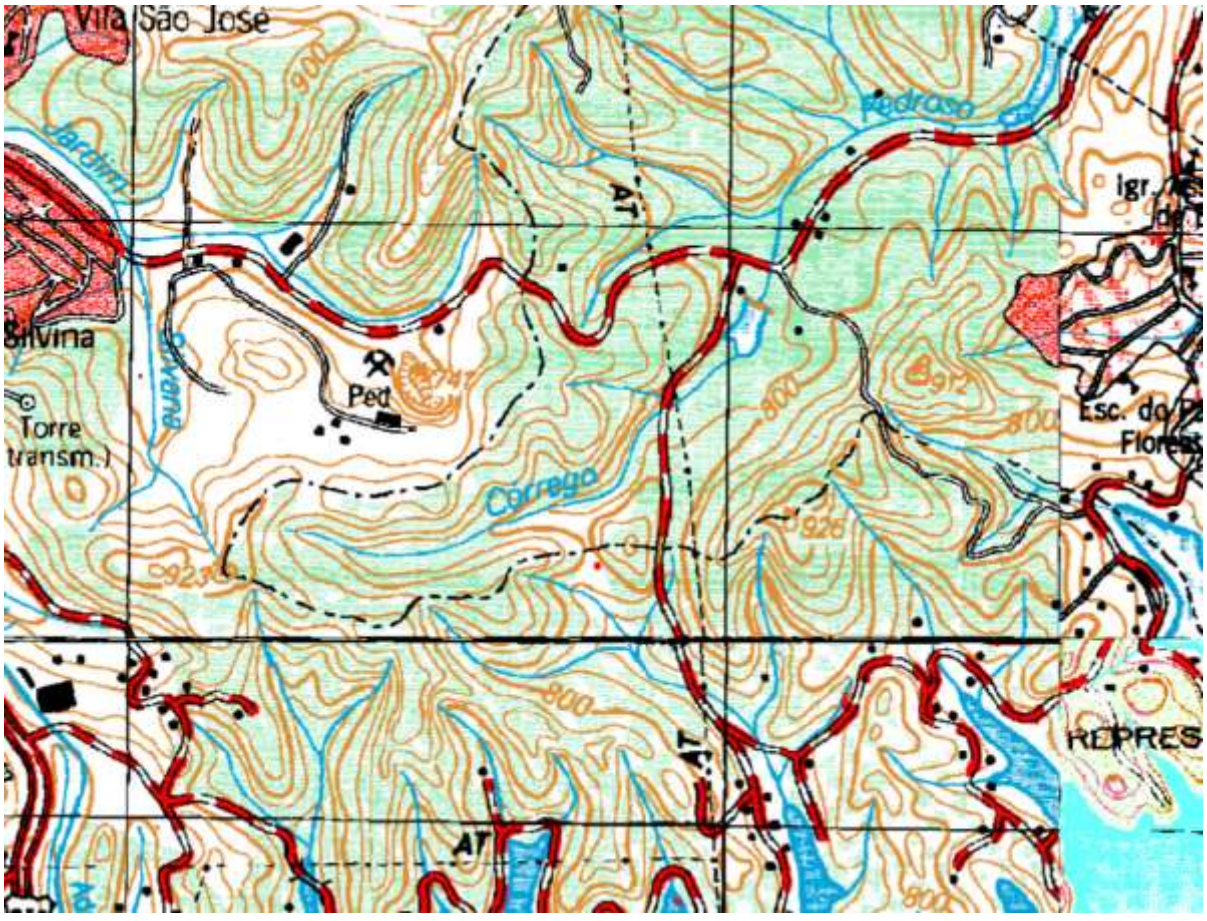
Ademais, o terreno está próximo à Represa Billings, possuindo curso d'água e nascente, devendo ser respeitadas as disposições acerca da Área de Proteção Permanente (APP), conforme disciplinado nas Leis 12.651/2012 e 12.727/2012.

O signatário utilizou as informações e os estudos constantes na carta Topográfica do IBGE/IGG do Instituto de Geociências da Universidade de São Paulo – Hidrografia Região Leste do Estado de São Paulo, disponibilizadas no sítio www.datageo.ambiente.sp.gov.br, bem como o Geoprocessamento de São Bernardo do Campo.

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

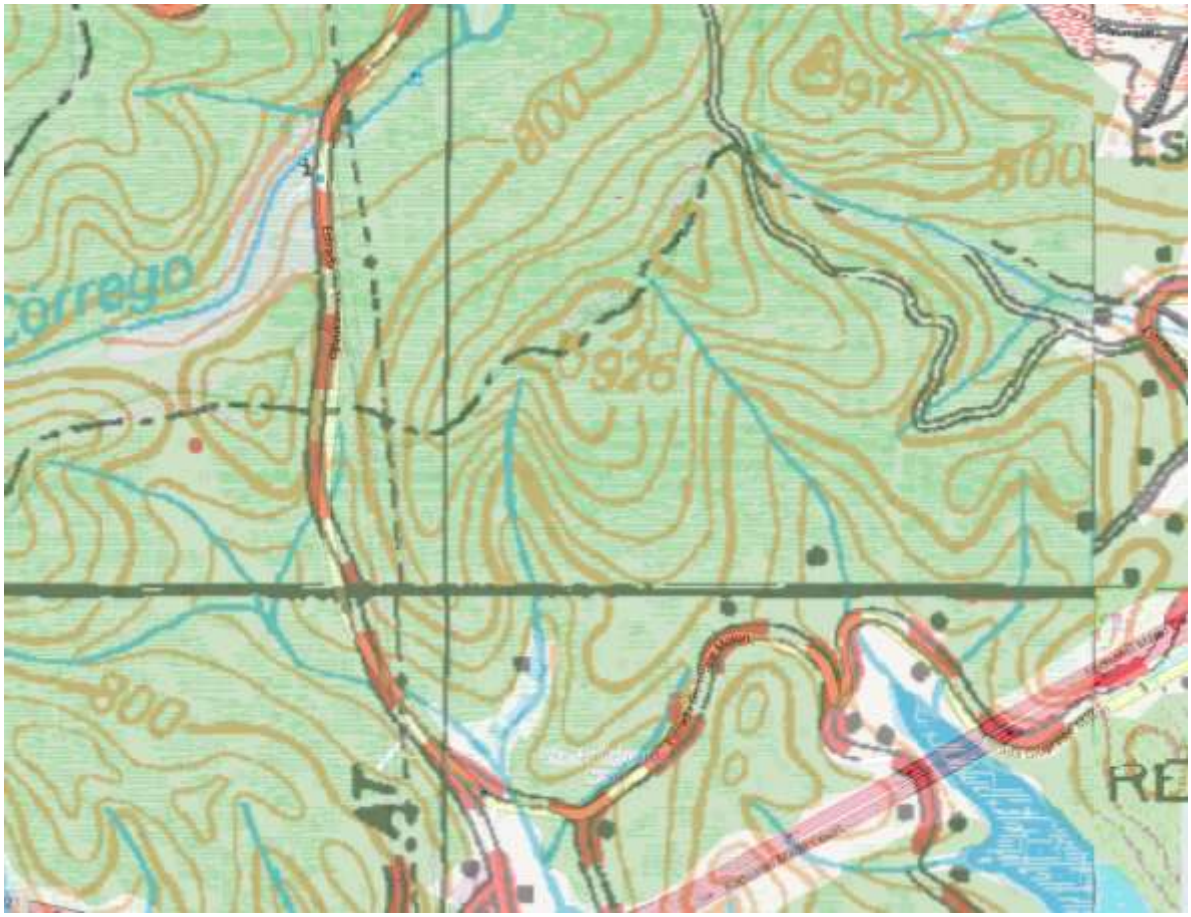
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.





Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

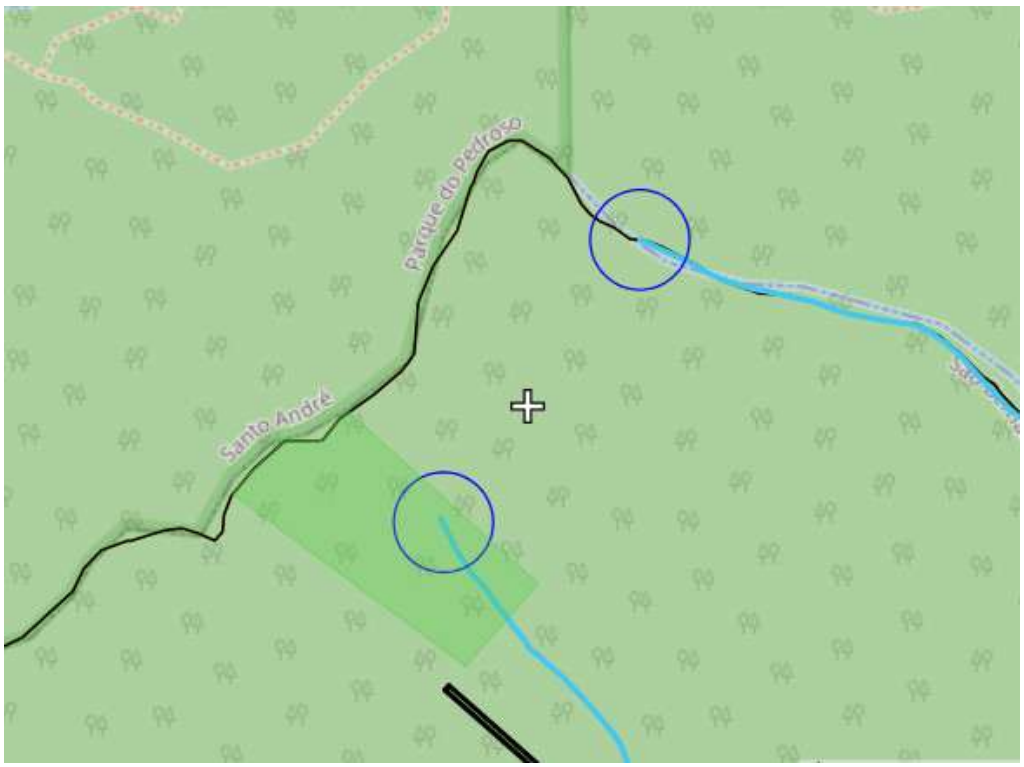
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.





Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.





De acordo com a sobreposição realizada pelo signatário, mediante as informações da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, verificou-se que a área de preservação permanente é de 9.764,97 m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:

FOTO 01



ESTRADA DO MONTANHÃO ALTURA DO 3050 QUE DÁ ACESSO AO IMÓVEL

FOTO 02



ESTRADA DO MONTANHÃO QUE DÁ ACESSO AO IMÓVEL

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

FOTO 03



ESTRADA DO MONTANHÃO COM ACESSO AO IMÓVEL INSCRIÇÃO MUNICIPAL 511.203.014.000

FOTO 04



VISTA AÉREA COM AUXÍLIO DE DRONE.

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

FOTO 05



VISTA AÉREA DO IMÓVEL PARA A REPRESA BILLINGS

FOTO 06



VISTA ÁEREA DO IMÓVEL COM AUXÍLIO DE DRONE.

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

FOTO 07



VISTA ÁEREA DO IMÓVEL COM AUXÍLIO DE DRONE.

FOTO 08



VISTA ÁEREA DO IMÓVEL COM AUXÍLIO DE DRONE.

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

FOTO 09



VISTA ÁEREA DO IMÓVEL COM AUXÍLIO DE DRONE.

FOTO 10



VISTA ÁEREA DO IMÓVEL COM AUXÍLIO DE DRONE.

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1 – TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:

VT = Valor do terreno
AT = Área do terreno
Vu = Valor unitário básico de terreno
F_1, F_2, F_3, F_n: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os parâmetros apresentados nas tabelas da Norma.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

	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	Intervalo característico de áreas.	Observações gerais
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a	(m^2)	(m^2)	
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*)**	

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Evandro Henrique Engenheiro Civil Pós-Graduado em Mecânica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profun-didade			Área de referência do Lote	Intervalo característico de áreas.	
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a	(m^2)	(m^2)	
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	**7ª Zona** Comercial Padrão Popular	**5**	**10**	**30**	**0,20**	**0,50**	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	**100**	**80 - 300**	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.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	**10**	**20**	**40**	**0,25**	**0,50**	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	**200**	**200 – 500**	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	**15**	**20**	**60**	**0,15**	**0,50**	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	**600**	**250 – 1000**	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	**10ª Zona** Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	**5.000**	**2.000 – 20.000**	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	**500**	**250 - 3.000**	

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Pós-Graduado em Mecânica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$CF = (FR / FP)^f$, dentro dos limites: $FR / 2 \leq FP \leq 2FR$

Obs.: O expoente “f” admitido, bem como FR, são retirados de tabelas em Normas.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas “Normas”.

$CP = 1,0$, dentro dos limites: $Pmin \leq PE \leq Pmax$;

$CP = (Pmin/PE)^p$, dentro dos limites: $½\ Pmin \leq PE \leq Pmin$;

$CP = (0,5)^p$, para: $PE < ½\ Pmin$;

$CP = 1/[(Pmax/PE) + \{[1-(Pmax/PE)]. (Pmax/PE)^p\}]$,

dentro dos limites: $Pmax \leq PE \leq 3,0 . Pmax$;

$CP = 1/[(Pmax/3. Pmax)+\{[1-(Pmax/3. Pmax)]. (Pmax/3. Pmax)^p\}]$,

para: $PE > 3,0 . Pmax$

Obs.: Os valores de “Pmin”, “Pmax” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados de tabelasanexadas em Norma.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de “A” corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas “Normas” e dos fatores na Tabela a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	1,05
Caído para os fundos de 5% a 10%	1,11
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclive até 10 %	1,05
Em aclive até 20%	1,11
Em aclive acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa “non aedificandi” de qualquer natureza..... 0,10
Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50
Fator terreno de fundo 0,60
Fator terreno interno..... 0,70

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

5 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

5.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

qmf = R$ 106,19/m²

OBS: O valor unitário, de R$ 106,19/m² (cento e seis reais e dezenove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 04/05/2026
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada da Chiboca **NÚMERO :** SN
COMP.: Ref: CH0011 **BAIRRO :** Vila Jurubatuba **CIDADE :** SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 13.000,00 **TESTADA - (cf) m** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 650,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 300,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,656 **IDADE REAL :** 20 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,735 **CUSTO BASE (R$):** 2.146,09
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0
VALOR CALCULADO (R$) : 1.256.853,32 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 3.300.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Souza Silva Imóveis
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-43514292
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	131,78
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	117,91
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,8947
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	0,9992
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,11				

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 04/05/2026
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ajubarrota **NÚMERO :** 398
COMP.: Ref: 2668 **BAIRRO :** Vila Jurubatuba **CIDADE :** SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.071,00 **TESTADA - (cf) m** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 53,55
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 507,36 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,656 **IDADE REAL :** 20 anos **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,735 **CUSTO BASE (R$):** 2.146,09
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0
VALOR CALCULADO (R$) : 2.125.590,33 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 2.500.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Reis Imóveis ABC
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-987170296
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	116,16
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	103,93
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,8947
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	0,9991
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,11				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 04/05/2026

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Álvaro da Silva Madeira **NÚMERO :** SN

COMP.: Ref: CH0019 **BAIRRO :** Vila Jurubatuba **CIDADE :** SAO BERNARDO DO CAMPO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 5.500,00 **TESTADA - (cf) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 550,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 370,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) **CONSERVAÇÃO :** f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,251 **IDADE REAL :** 35 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,534 **CUSTO BASE (R$):** 2.146,09

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$) : 530.454,60 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.250.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Gonçalves Imóveis

CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-42251000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	108,10
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	96,72
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8947
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9990
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,11				

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SÃO BERNARDO DO CAMPO - ESTRADA DO MONTANHÃO - VILA JURU **DATA :** 04/05/2026

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Matrícula nº 12.861

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : ARMAZÉNS

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00	1,00	250,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☐ Testada	
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	em aclive acima de 20%
☒ Consistência	seco

unidesk

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Estrada da Chiboca ,SN	131,78	117,91	0,8947	0,9992
☒ 2	Rua Ajjubarrota ,398	116,16	103,93	0,8947	0,9991
☒ 3	Rua Álvaro da Silva Madeira ,SN	108,10	96,72	0,8947	0,9990

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

unidesk

GeoAvaliarPro

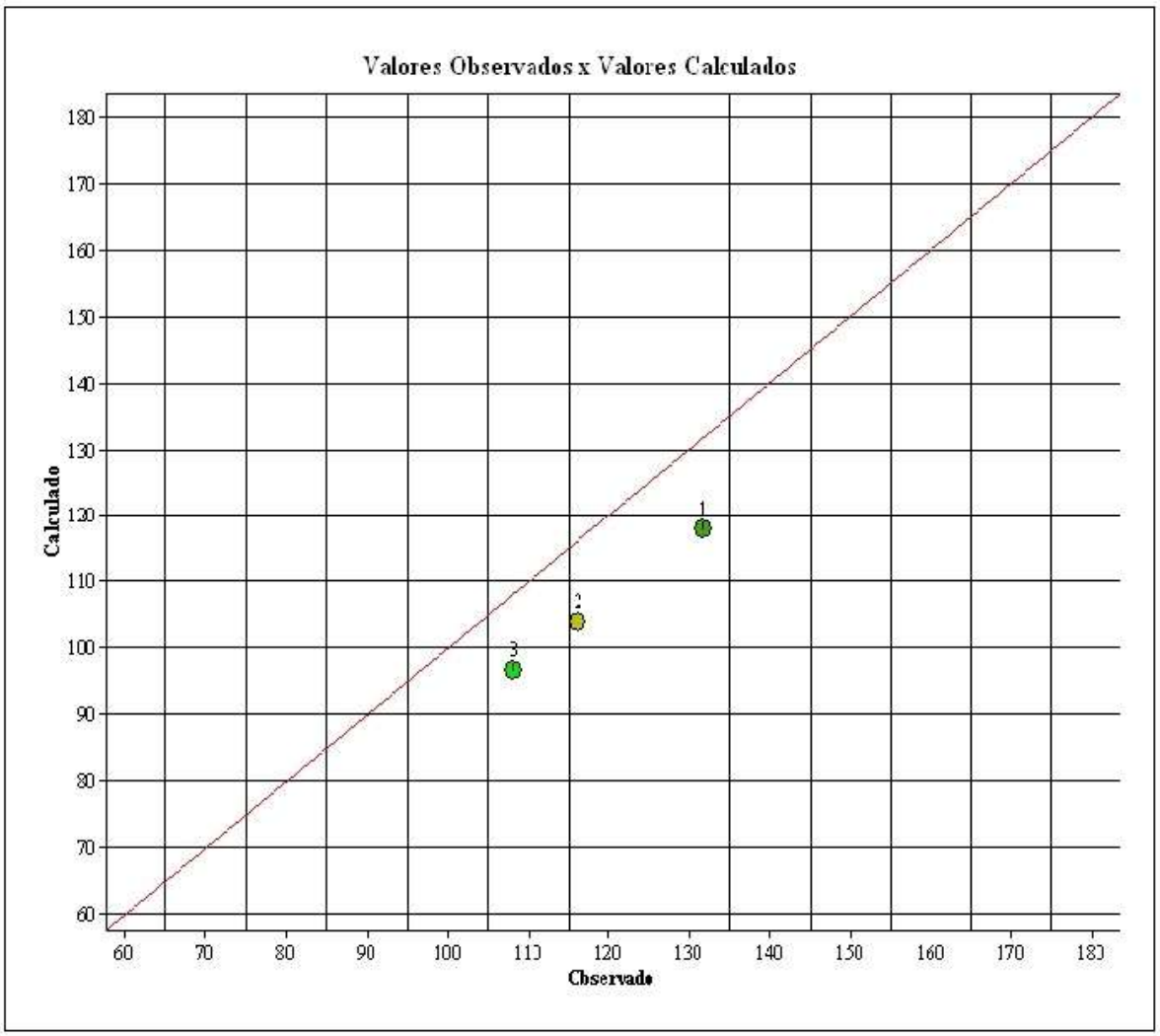
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	131,78	117,91
2	116,16	103,93
3	108,10	96,72

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Estrada do Montanhão s/n Lote 69 Jardim Nascimento SAO BERNARDO **Data :** 04/05/2026

Cliente : Evandro Henrique

Área m² : 41.110,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 118,68
Desvio Padrão : 12,04
- 30% : 83,08
+ 30% : 154,28
Coeficiente de Variação : 10,1400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 106,19
Desvio Padrão : 10,77
- 30% : 74,33
+ 30% : 138,04
Coeficiente de Variação : 10,1400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☐	3	☒	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 °a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 106,19

TESTADA: 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 94,46
INTERVALO MÁXIMO : 117,92

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 93,08
INTERVALO MÁXIMO : 119,30

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

5.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 31.345,03 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R$ 106,19/m²;

Fr = não se aplica (testada de referência);

Pmin = não se aplica (profundidade mínima);

Pmax = não se aplica (profundidade máxima);

Área de referência = 500,00 m²;

Área Mínima = 250,00 m²;

Área Máxima = 3.000,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

Fator Testada: 1,000;

Fator de Profundidade: 1,000;

Fator de Área: 1,000;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,000.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$\ 106,19/m^2 \times 31.345,03\ m^2 / \{1 + [(1,00-1) + (1,00-1) + (1,00-1) + (1,00-1)]\}$$

VT = R$ 3.328.528,73

(Três milhões, trezentos e vinte e oito mil, quinhentos e vinte e oito reais e setenta e três centavos)

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

5.3 - VALOR DO TERRENO EM ÁREA DE APP

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão será utilizado a seguinte fórmula:

$$VT = (q \times ST) \times Fapp$$

onde:

q - valor unitário de terreno.....R$ 106,19/m²
ST - área do terreno 9.764,97m²
Fapp.....0,10

Substituindo e calculando, vem:

VT = (R$ 106,19 x 9.764,97) x 0,10

VT = R$ 103.694,21

(Cento e três mil, seiscentos e noventa e quatro reais e vinte e um centavos)

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

5.5 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Da somatória do valor do terreno (VT) e do valor do terreno em área de APP (VTAPP), obtém-se o valor do imóvel (VI), onde temos:

VALOR DO TERRENO	**R$**	**3.328.528,73**
VALOR DA ÁREA DE APP	**R$**	**103.694,21**
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	**R$**	**3.432.222,94**

Em números redondos:

VALOR DE 100,000% DO IMÓVEL = R$ 3.400.000,00

(Três milhões e quatrocentos mil reais).

Data base: MAIO DE 2026.

VALOR DE 50 % DO IMÓVEL = R$ 1.700.000,00

(Hum milhão e setecentos mil reais).

Data base: MAIO DE 2026.

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

6 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA,** requerida por **BAFITEX COMÉRCIO REPRESENTAÇÃO IMPORTAÇÃO LTDA.,** em face de **ALGODOEIRA OLAN PEÇAS AUTOMOTIVAS E TEXTEIS LTDA**, é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

VT = R$ 3.400.000,00

(Três milhões e quatrocentos mil reais)

Data base: maio de 2026.

VALOR DE 50 % DO IMÓVEL

VT = R$ 1.700.000,00

(Hum milhão e setecentos mil reais)

Data base: maio de 2026.



Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.

7 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo, que é composto por 38 (trinta e oito) folhas, sendo a última datada e assinada.

São Bernardo do Campo, 18 de maio de 2026.



EVANDRO HENRIQUE
CREA/SP Nº 5069364365
PRESIDENTE ELEITO DA APPJ
MEMBRO TITULAR DO IBAPE - SP
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

Rua José Versolato, nº 111, Torre B, sala 2720, São Bernardo do Campo
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 17:19 , sob o número WSBO26701267378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005352-33.1999.8.26.0564 e código ZqNk9vwt.