Técnica Engenharia Diagnóstica

Laudo Técnico

1ª VARA DA COMARCA DE MONTE MOR

PROCESSO Nº:
0001717-52.2010.8.26.0372

REQUERENTE:
BANCO ITAÚ S.A.

REQUERIDO (A):
CAUTEC EQUIPAMENTOS LTDA E JOSÉ ALVARO VALERA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL – COMARCA DE MONTE MOR – SP.

AUTOS N°: 0001717-52.2010.8.26.0372

MAÍRA DE MORAES MODOTTI, Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL,** requerido por **BANCO ITAÚ S.A.**, em face de **CAUTEC EQUIPAMENTOS LTDA E JOSÉ ALVARO VALERA,** dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

Termos em que,
P. Deferimento
Monte Mor, 22 de julho de 2026.



MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP: 5.063.173.950

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência do original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Sumário

I – RESUMO 4

II – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES 5

III – VISTORIA 6

III.1 – DO LOCAL 7

III.2 - DO IMÓVEL 10

III.2.1 - TERRENO 11

III.2.2 - DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS 11

III.3 – REGISTRO FOTOGRÁFICO 15

IV – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO 19

IV.1 – Metodologia para determinação do valor de mercado do imóvel: 19

IV.1.1 - Determinação do valor de mercado do terreno: 19

IV.1.2 – Determinação do valor das benfeitorias: 22

V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS 28

V.1 –AVALIAÇÃO DE MERCADO DO TERRENO 28

V.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS 29

V.2.1 – ÁREA DAS EDIFICAÇÕES 29

V.2.2 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS 30

V.3 - VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO 31

VI – CONCLUSÃO 32

VII – ENCERRAMENTO 33

APÊNDICE I – DADOS DE MERCADO COLETADOS 34

APÊNDICE II – AVALIAÇÃO DO TERRENO 53

19 98111-5178 contato@tecnicaengenharia.com.br www.tecnicaengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

I – RESUMO

Avaliação de Lote situado na Av. Osvaldo de Souza, 230 - Jardim Novo Ângulo – Hortolândia - SP – CEP 13185-158 (antiga Rua 1, Lote 01, quadra 01, Loteamento Novo Ângulo, Sumaré – SP).

VALOR DE MERCADO DO LOTE DE MATRÍCULA 19.610
HOTOLÂNDIA – SÃO PAULO/SP

R$ 292.000,00
(duzentos e noventa e dois mil reais)

Válido para julho de 2026



VISTA DA LOCALIZAÇÃO DO TERRENO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

II – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se à **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **BANCO ITAU AS**, em face de **CAUTEC EQUIPAMENTOS LTDA E JOSÉ ALVARO VALERA,** em curso na **1ª VARA CÍVEL – COMARCA DE MONTE MOR - SP, AUTOS N°: 0001717-52.2010.8.26.0372.**

Segundo consta na inicial (fls. 01/05), foi ajuizada pela Requerente uma ação visando a recuperação da monta R$1.865.637,88 (um milhão e oitocentos e sessenta e cinco mil e seiscentos e trinta e sete reais e oitenta e oito centavos) em face dos Requeridos, apontados como devedores.

Afirma que empreendeu esforços na tentativa de um acordo amigável para o recebimento, entretanto, os devedores permaneceram inertes, o que ensejou na presente solicitação.

Em não havendo o cumprimento dos débitos, solicitou a Requerente a procedência de penhora de bens suficiente para cobrir o valor da dívida e possíveis acréscimos decorrentes de juros.

Foi determinado pelo MM. Juízo (fls.22/23) o recolhimento do montante devido no prazo de 3 dias, sob pena de penhora. Consta dos autos que, na hipótese de não ser efetuado o pagamento do débito, poderá ser requerida a penhora de bens do devedor para satisfação do crédito.

Para a satisfação da dívida, em fls. 252 foi determinada a penhora do imóvel matriculado sob o nº 19.610, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré. Em fls. 336, foi nomeada a signatária para avaliação do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

III – VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 466, parágrafo 2, do Código de Processo Civil de março de 2015, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria realizada no local para avaliação do imóvel de matrícula nº 19.610, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - São Paulo.

A vistoria foi realizada no dia 04 de maio de 2.026, às 09:30 horas, e teve por objetivo inspecionar as dependências do imóvel envolvido na ação, na presença da signatária e de:

- Sr. Adam Brasil (representante do Itaú).

Pela parte requerida, ninguém compareceu, de forma que a vistoria foi realizada somente externamente.

Na data da vistoria, não foi possível a Perita adentrar ao imóvel avaliando para realização de vistoria interna, em razão de não haver disponibilidade de acesso às chaves.

Como preconiza a ABNT NBR 14653-2:2019, na impossibilidade da vistoria interna do avaliando, serão caracterizadas as informações possíveis de comprovação.

Figura 11– Descrição da norma (Fonte: NBR 14653 - 2011)

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

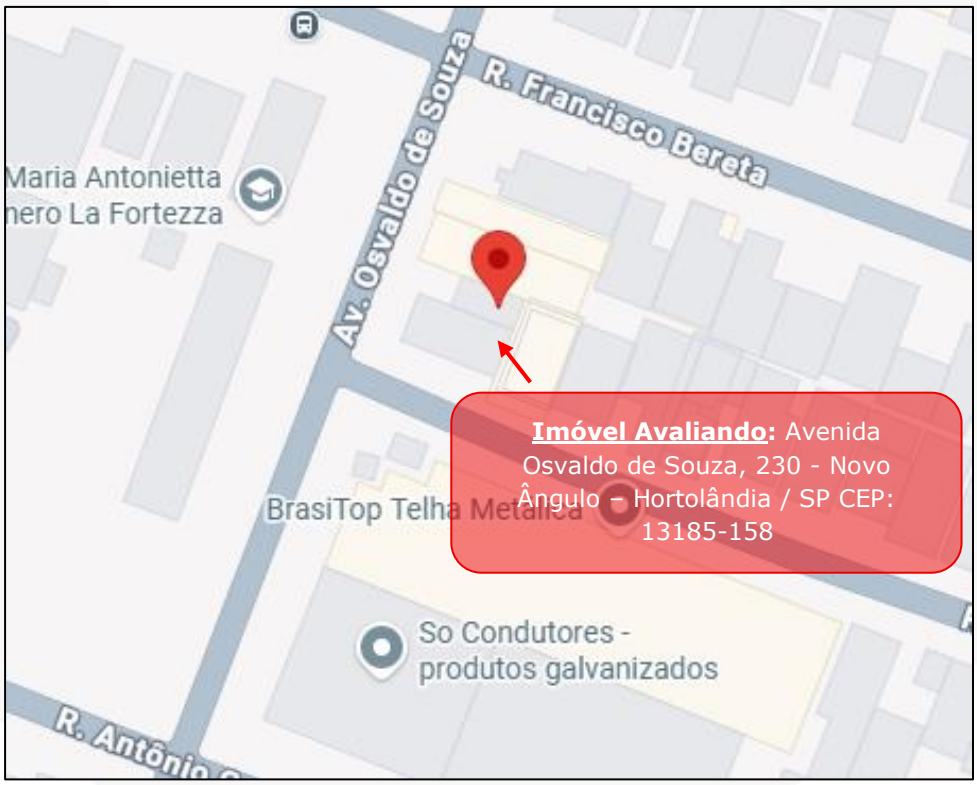
III.1 – DO LOCAL

III.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS

O lote, objeto da presente Ação, está localizado na Avenida Osvaldo de Souza, 230, Jardim Novo Ângulo – Hortolândia / SP CEP: 13185-158.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade e a fotografia via satélite, utilizando a plataforma Google Maps, ilustram a localização do imóvel.

Figura 1– Identificação do local do objeto da Perícia (Fonte: Google Maps).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência do original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Figura 2– Identificação do local do objeto da Perícia (Fonte: Google Maps).



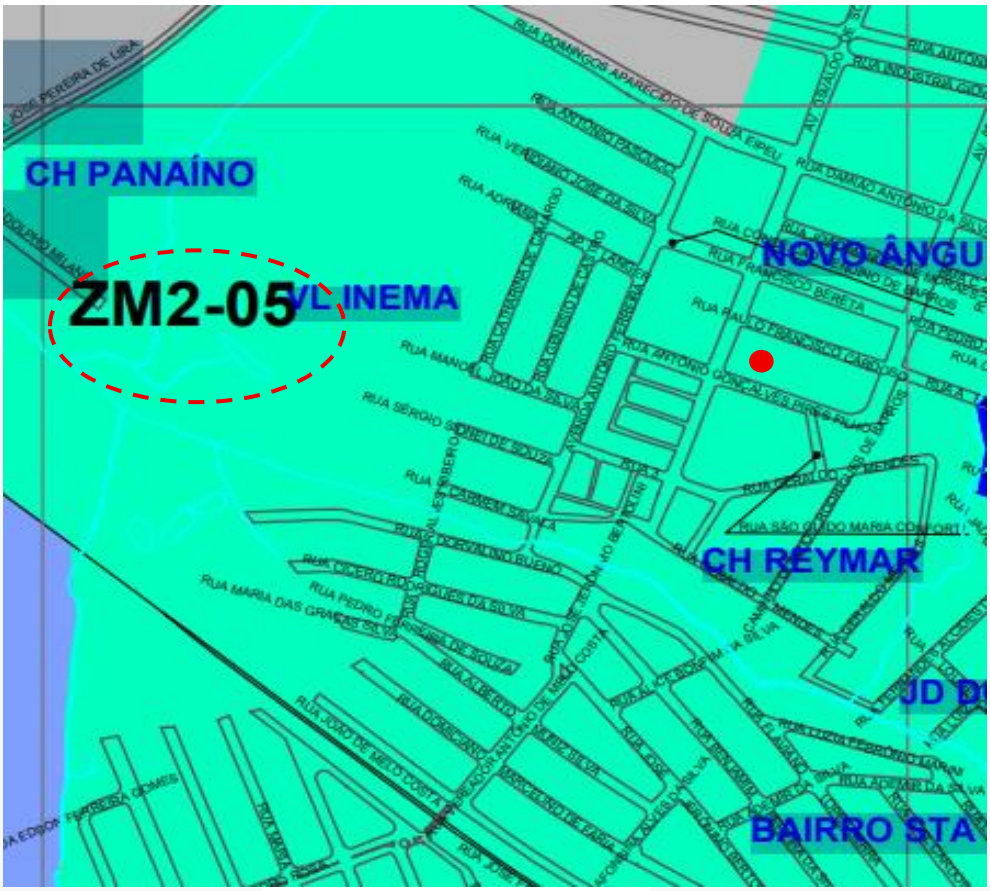
III.1.2- ZONEAMENTO

De acordo como o Serviço de Consulta de Zoneamento, e com a Lei Complementar nº 62, de 10 de julho de 2014, o imóvel está localizado em Zona Mista onde são permitidas residências, serviços, comércios médios e pesados, indústrias leves e médias e instituições.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência do original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Figura 3– Identificação do zoneamento local.



Mapa do zoneamento publicado pela municipalidade em:
https://www.hortolandia.sp.gov.br/SERVI%C3%87OS/PLANEJAMENTO%20URBANO/MAPAS/anexo-iii-plano-diretor-mapa-de-zoneamento-2018-corrigido.pdf

III.1.3 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por melhoramentos urbanos, tais como: rede de distribuição de água potável, energia elétrica, coleta de lixo, pavimentação etc.

III.1.4 – CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

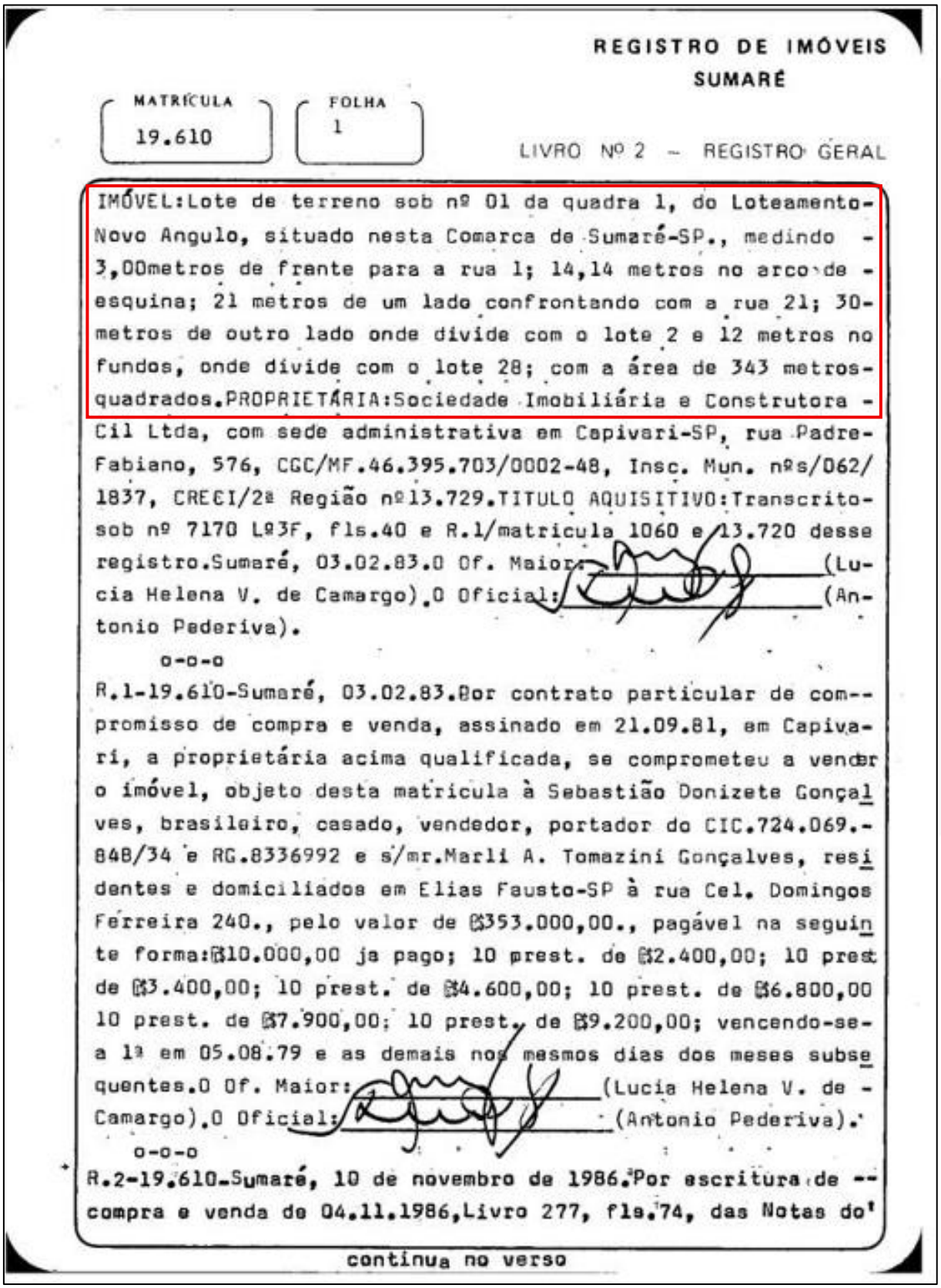
Nas proximidades do local, a região apresenta características de imóveis residenciais e comerciais térreos, assobradados e horizontais, de padrão construtivo econômico, de acordo com a classificação publicada pelo IBAPE no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

III.2 - DO IMÓVEL

Figura 4– Dados do imóvel – matrícula nº 19.610 (fls. 306)



REGISTRO DE IMÓVEIS
SUMARÉ

MATRÍCULA 19.610 | FOLHA 1

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

IMÓVEL:Lote de terreno sob nº 01 da quadra 1, do Loteamento-Novo Angulo, situado nesta Comarca de Sumaré-SP., medindo - 3,00metros de frente para a rua 1; 14,14 metros no arco de - esquina; 21 metros de um lado confrontando com a rua 21; 30-metros de outro lado onde divide com o lote 2 e 12 metros no fundos, onde divide com o lote 28; com a área de 343 metros-quadrados.PROPRIETÁRIA:Sociedade Imobiliária e Construtora - Cil Ltda, com sede administrativa em Capivari-SP, rua Padre-Fabiano, 576, CGC/MF.46.395.703/0002-48, Insc. Mun. nºs/062/1837, CRECI/2ª Região nº13.729.TITULO AQUISITIVO:Transcrito-sob nº 7170 Lº3F, fls.40 e R.1/matricula 1060 e 13.720 desse registro.Sumaré, 03.02.83.O Of. Maior:_____(Lucia Helena V. de Camargo).O Oficial:_____(Antonio Pederiva).

o-o-o

R.1-19.610-Sumaré, 03.02.83.Por contrato particular de com-promisso de compra e venda, assinado em 21.09.81, em Capivari, a proprietária acima qualificada, se comprometeu a vender o imóvel, objeto desta matricula à Sebastião Donizete Gonçalves, brasileiro, casado, vendedor, portador do CIC.724.069.-848/34 e RG.8336992 e s/mr.Marli A. Tomazini Gonçalves, residentes e domiciliados em Elias Fausto-SP à rua Cel. Domingos Ferreira 240., pelo valor de Cr$353.000,00., pagável na seguinte forma:Cr$10.000,00 ja pago; 10 prest. de Cr$2.400,00; 10 prest de Cr$3.400,00; 10 prest. de Cr$4.600,00; 10 prest. de Cr$6.800,00 10 prest. de Cr$7.900,00; 10 prest. de Cr$9.200,00; vencendo-se a 1ª em 05.08.79 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes.O Of. Maior:_____(Lucia Helena V. de Camargo).O Oficial:_____(Antonio Pederiva).

o-o-o

R.2-19.610-Sumaré, 10 de novembro de 1986.Por escritura de -- compra e venda de 04.11.1986,Livro 277, fls.74, das Notas do

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

III.2.1 - TERRENO

Em consulta realizada junto à prefeitura de Sumaré, com a finalidade de identificar o endereço do terreno sob a inscrição municipal nº **03.20.018.0012.002,** foi informado que o imóvel pertence ao município de Hortolândia. Em consulta junto a Prefeitura Municipal de Hortolândia, identificou-se que a inscrição ativa correspondente ao terreno é a de nº **03.20.018.0012.001**. Mediante as informações obtidas foram constatadas as seguintes características:

Área: 360 m²;

Topografia: Plano;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

III.2.2 - DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

Consultando-se a certidão de valor venal do imóvel, é possível identificar uma área construída de 358m^2.

O imóvel objeto da perícia consiste em um lote único com duas edificações construídas, sendo uma estrutura comercial e uma residencial.

A edificação comercial está localizada na esquina na Avenida Osvaldo de Souza, 230 - Novo Ângulo - Hortolândia/SP, enquanto a edificação residencial possui acesso pela Rua Paulo Francisco Cardoso, 282 - Novo Ângulo - Hortolândia/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

A) EDIFICAÇÃO COMERCIAL:

O local apresenta características predominantemente de uso comercial, contendo em regiões próximas edificações de uso residencial e comercial, caracterizada por **padrão construtivo econômico**, de acordo com a classificação publicada pelo IBAPE no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019.

ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO

> "Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior."

O imóvel detém idade aparente de 40 anos, apresentando estado de conservação **"(f) – Necessitando de reparos simples a importantes"**, assim como especifica o mesmo estudo, onde:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

B) EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL:

Pode ser classificada como **Casa Padrão Econômico**, assim como especificado pelo Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 do IBAPE/SP:

CASA PADRÃO ECONÔMICO

> "Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum."

O imóvel detém idade aparente de 40 anos, apresentando estado de conservação **"(f) – Necessitando de reparos simples a importantes"**, assim como especifica o mesmo estudo, onde:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Figura 10– Certidão do Imóvel

MUNICIPIO DE HORTOLANDIA

RUA PROFESSORA CELINA FRANCESCHINI BUENO, 100 - CEP 13184-792 - JARDIM METROPOLITAN - FONE (19) 3965-1400

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

N° 12960/2026

Número do Processo: /

Interessado: Internet

Certifica que compulsados os registros constantes do sistema de cadastro fiscal imobiliário, é atribuído ao imóvel abaixo identificado, para fim de calculo e lançamento de tributo imobiliário, conforme a Planta de Valores Imobiliários, o seguinte valor venal nos termos e períodos abaixo descritos:

Inscrição **03.20.018.0012.001** **IdFisico 31226** **Situação: Ativo**

Empreendimento Bloco Torre

Pavimento Apartamento

Gleba

Local do Imóvel **13185-158 - AVENIDA OSVALDO DE SOUZA, 230**

Bairro **NOVO ANGULO** **Quadra: 1** **Lote: 1**

Exercício de Lançamento	**2026**	Valor Venal Territorial	**125.066,36**
Área Terreno	**360.00**	Valor Venal Predial	**326.241,82**
Área Edificada	**358.00**	Valor Venal Excesso	**0,00**
		Valor Venal Imóvel	**451.308,18**

HORTOLANDIA, 21 de Julho de 2026

Esta Certidão é valida até:04/11/2026

Data Geração: 04/05/2026 **Data Emissão:** 21/07/2026

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: **https://siltecnologia.hortolandia.sp.**

Identificação 259838

Número da Certidão: 12960/2026 **Chave validação:** VDISU-ASIWQ

Controle: 31226

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

III.3 – REGISTRO FOTOGRÁFICO

As características do imóvel, bem como da região, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue:

Foto 1 – Vista da fachada – Rua Osvaldo de Souza - edifício comercial.



Foto 2 – Vista lateral do terreno – Rua Paulo Francisco Cardoso



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência do original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Foto 3 – Vista lateralizada – terreno de esquina.



Foto 4 – Imagem da frente – edifício comercial.



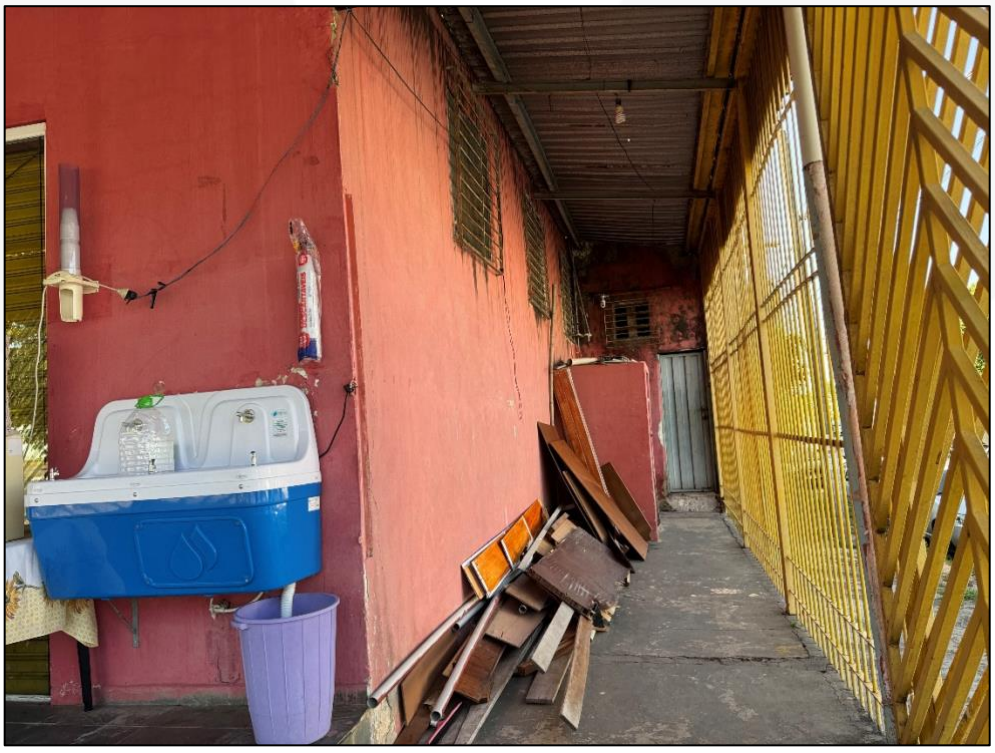
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Foto 5 – Outro ângulo da frente – edifício comercial.



Foto 6 – Imagem do corredor – paralelo a Rua Paulo Francisco Cardoso – edifício comercial.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência do original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Foto 7 – Vista da fachada **-** Rua Paulo Francisco Cardoso,282 – edifício residencial.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

IV – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

IV.1 – Metodologia para determinação do valor de mercado do imóvel:

O imóvel em questão foi avaliado utilizando-se o **Método Evolutivo,** o qual: "Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização." (NBR 14653-1:2019).

Desta forma, o Método Evolutivo identifica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes, assim, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinar o valor do terreno e o Método de Quantificação de Custo para determinar o valor das benfeitorias.

IV.1.1 - Determinação do valor de mercado do terreno:

Para a identificação do valor da parcela do terreno, foi utilizado o **Método comparativo direto de dados de mercado,** o qual: "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1:2019).

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de lotes na mesma região geoeconômica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

As particularidades dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços foram ajustadas através de **Tratamento por Fatores**. Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;

- Fatores de forma;

- Topografia;

- Consistência do solo.

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

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

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

C) LOCALIZAÇÃO: O fator de localização não foi utilizado em vista da similaridade de valores de terreno no município de Hortolândia/SP.

D) FATORES DE FORMA: fatores de forma aplicados a terrenos (testada e profundidade), quando necessários, serão aplicados atendendo à norma de avaliações de imóveis urbanos do IBAPE/SP.

E) TOPOGRAFIA: Foram ajustadas as amostras através da influência do aclive ou declive, adotando-se a tabela apresentada no subitem 10.5.2 da Norma para Avaliações do IBAPE/SP.

Figura 12– Fator topografia (Fonte: IBAPE/SP)

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 1.00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

E) CONSISTÊNCIA DO SOLO: Foram ajustadas as amostras através das características do solo presente na área do dado para critério de comparação com o avaliando que se encontra em área suscetível à inundação. O fator é adotado com base na tabela apresentada no subitem 10.5.3 da Norma para Avaliações do IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Figura 13– Fator topografia (Fonte: IBAPE/SP

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

IV.1.2 – Determinação do valor das benfeitorias:

Para o cálculo da parcela de benfeitorias, foi utilizado o **Método de Quantificação de Custo**, baseado no estudo do IBAPE/SP: VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS.

Assim, considerando o CUB mais recente e o método de depreciação, que é composto pela idade aparente das benfeitorias e estado de conservação, tem-se o valor da reedição das benfeitorias calculado pelo método de Ross-Heidecke, conforme segue.

VB = CUB-SP x Pc x Ac x Foc

Sendo:

VB – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, válido para o Município de Hortolândia/SP.

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

PADRÃO CONSTRUTIVO: O padrão construtivo será analisado através dos atributos elencados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia IBAPE/SP" e no "Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP, sendo determinado por características referentes as condições internas e externas das benfeitorias.

Conforme referido estudo, as benfeitorias em questão enquadram-se nos seguintes itens:

• Casa: item "2.3 – CASA PADRÃO ECONÕMICO"; e

• Comércio: item "2.1.1 – ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO".

DEPRECIAÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte formula:

Foc = R + K (1 – R), onde:

Foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross – Heidecke.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

ÍNDICES DAS UNIDADES PADRONIZADAS - IBAPE/SP								
Classe	Grupo	Padrão		Intervalo de Índices (PC)			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
				Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	1.1 – Padrão Rústico		0,091	0,136	0,177	5	0
		1.2 – Padrão Simples		0,178	0,203	0,234	10	0
	1.2. CASA	2.1 – Padrão Rústico		0,409	0,481	0,553	60	20
		2.2 – Padrão Proletário		0,624	0,734	0,844	60	20
		2.3 – Padrão Econômico		0,919	1,070	1,221	70	20
		2.4 – Padrão Simples		1,251	1,497	1,743	70	20
		2.5 – Padrão Médio		1,903	2,154	2,355	70	20
		2.6 – Padrão Superior		2,356	2,656	3,008	70	20
		2.7 – Padrão Fino		3,331	3,865	4,399	60	20
		2.8 – Padrão Luxo		4,843	-	-	60	20
	1.3 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico		2,473	2,748	3,023	60	20
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,837	60	20
			Com elevador	3,562	3,958	4,354	60	20
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640	60	20
			Com elevador	4,568	5,075	5,583	60	20
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572	60	20
			Com elevador	6,144	6,827	7,089	60	20
		1.1.5 – Padrão Fino		7,090	7,410	7,983	50	20
		1.1.6 – Padrão Luxo		7,984	8,683	9,551	50	20
2. COMERCIAL, SERVIÇO, INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico		2,081	2,313	2,544	70	20
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013	70	20
			Com elevador	3,742	4,158	4,573	70	20
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763	60	20
			Com elevador	4,745	5,273	5,767	60	20
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363	60	20
			Com elevador	5,768	6,371	7,072	60	20
		2.1.5 – Padrão Fino		7,073	7,929	8,722	50	20
		2.1.6 – Padrão Luxo		9,935	10,376	-	50	20
	2.2. GALPÃO	3.1– Padrão Econômico		0,518	0,609	0,700	60	20
		3.2 – Padrão Simples		0,982	1,125	1,268	60	20
		3.3 – Padrão Médio		1,368	1,659	1,871	80	20
		3.4 – Padrão Superior		1,872	-	-	80	20
3. ESPECIAL	3.1. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples		0,071	0,142	0,213	20	10
		4.2 – Padrão Médio		0,229	0,293	0,357	20	10
		4.3 – Padrão Superior		0,333	0,486	0,639	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substitiuição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. RevisÃo da impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- Na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K								
Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

V.1 –AVALIAÇÃO DE MERCADO DO TERRENO

Para coleta de dados de mercado para a determinação do valor unitário básico da área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliando, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de terrenos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Desta busca, resultou-se em 9 (nove) dados efetivamente utilizados, demonstrados em apêndice.

Obtidos os elementos utilizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se 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 valor do metro quadrado resultou em:

Vut = R$ 811,08/m²

(oitocentos e onze reais e oito centavos por metro quadrado)
Válido para julho de 2026

Portanto, para o valor do terreno do imóvel avaliando, tem-se:

VT = VuT x ATerr

VI = R$ 811,08 / m² x 360,00 m²

VI = R$ 291.987,96

Em números redondos (arredondamento em até 1%, conforme NBR 14.653-1):

VALOR DE MERCADO DO TERRENO

R$ 292.000,00
(duzentos e noventa e dois mil reais)

Válido para julho de 2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

V.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

V.2.1 – ÁREA DAS EDIFICAÇÕES

O lote registrado sob a matrícula nº19.160 tem como área total construída 358m² segundo informações junto a Prefeitura Municipal de Hortolândia. Diante do exposto, foi realizada uma captura de área aproximada pelo Google Earth:

Figura 14– Identificação da edificação comercial (Fonte: Google Earth).



Figura 15– Identificação da edificação residencial (Fonte: Google Earth).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

V.2.2 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, tem-se:

$$VB = CUB/SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

$$VB = CUB/SP \times Pc \times Ac \times (R + K \times (1 - R))$$

Equação 1: Equação do valor da benfeitoria

DESCRIÇÃO	CASA
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	140,00
CUB/m²	R$ 2.221,44
CLASSE	RESIDENCIAL
GRUPO	CASA
PADRÃO	casa econômico
NÍVEL	MÉDIO
COEFICIENTE PADRÃO	1,07
Foc	
VIDA REFERENCIAL	70
VALOR RESIDUAL	20%
IDADE APARENTE	40
Ie/If	57%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	F
Reparos simples a importantes	33,20%
K	0,5492
Foc = R + K x (1 - R)	0,6394
Valor da benfeitoria	
VB1= Área x CUB x Coef. padrão x Foc x Coef. funcional	**R$ 212.758,53**

DESCRIÇÃO	COMERCIAL
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	220,00
CUB/m²	R$ 2.221,44
CLASSE	COMERCIAL E SERVIÇO
GRUPO	ESCRITÓRIO
PADRÃO	escritório econômico (-)
NÍVEL	MÉDIO
COEFICIENTE PADRÃO	2,081
Foc	
VIDA REFERENCIAL	70
VALOR RESIDUAL	20%
IDADE APARENTE	40
Ie/If	57%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	F
Reparos simples a importantes	33,20%
K	0,5492
Foc = R + K x (1 - R)	0,6394
Valor da benfeitoria	
VB2 = Área x CUB x Coef. padrão x Foc x Coef. funcional	**R$ 650.234,38**

$$VB = VB1 + VB2$$

VB = R$ 862.992,92

Arredondamento em até 1%, conforme NBR 14.653-1.

VALOR DAS BENFEITORIAS:

R$ 870.000,00
(oitocentos e setenta mil reais)
Válido para julho de 2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

V.3 - VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

Equação 2: Equação do valor do imóvel

$$VI = (VT + VB)$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Deste modo temos:

VI = (VT + VB)

VI = (R$ 292.000,00 + R$ 870.000,00)

VI = R$ 1.162.000,00 (julho de 2026)

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 1.162.000,00
(um milhão, cento e sessenta e dois mil reais)

Válido para julho de 2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

VI – CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor de venda para o imóvel localizado na **Avenida Osvaldo de Souza, 230, Jardim Novo Ângulo – Hortolândia - SP**, objeto de penhora na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **BANCO ITAÚ S.A.**, em face de **CAUTEC EQUIPAMENTOS LTDA e JOSÉ ALVARO VALERA,** em curso na **1ª VARA CÍVEL – COMARCA DE MONTE MOR - SP, AUTOS Nº: 0001717-52.2010.8.26.0372,** é de:

VALOR DO IMÓVEL – INSCRIÇÃO Nº 03.20.018.0012.001 DO CRI DE HORTOLÂNDIA/SP

R$ 1.162.000,00
(um milhão e cento e sessenta e dois mil reais)

Válido para julho de 2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

VII – ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO,** que se compõe de 57 (cinquenta e sete) folhas digitadas, vindo esta datada e assinado pela Perita Judicial.

Em atenção ao Artigo 4° do Provimento n° 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento.
Monte Mor, 22 de julho de 2026.

MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP: 5.063.173.950

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

APÊNDICE I – DADOS DE MERCADO COLETADOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLANDIA - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/07/2026

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av . Adail Alves Silva NÚMERO : 85

COMP.: BAIRRO : Jardim Novo Ângulo CIDADE : HORTOLANDIA - 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:	330,00	TESTADA - (cf) m	11,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

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$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Eldorado Imobiliaria Ltda

CONTATO : Eldorado Imobiliaria Ltda TELEFONE : (19)- 3865-189

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	818,18
TESTADA Cf :	-0,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	802,73
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9811
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLANDIA - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 1

DATA DA PESQUISA : 20/07/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLANDIA - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 20/07/2026

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Flaviano Lopes Serra **NÚMERO :** 75

COMP.: **BAIRRO :** Jardim Santa Emilia **CIDADE :** HORTOLANDIA - 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:	250,00	**TESTADA - (cf) m**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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$) :** 210.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Eldorado Imobiliaria Ltda

CONTATO : Eldorado Imobiliaria Ltda **TELEFONE :** (19)-3865-1892

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	756,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	756,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLANDIA - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 2

DATA DA PESQUISA : 20/07/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLANDIA - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 20/07/2026

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua 7 **NÚMERO :** 193

COMP.: **BAIRRO :** Jardim Residencial Veccon Buriti **CIDADE :** HORTOLANDIA - 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:	320,00	**TESTADA - (cf) m**	20,50	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	15,61
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Sim

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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$) :** 255.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Eldorado Imobiliaria Ltda

CONTATO : Eldorado Imobiliaria Ltda **TELEFONE :** (19)-3865-1892

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	717,19
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	814,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,27	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,1361
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLANDIA - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 3

DATA DA PESQUISA : 20/07/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLANDIA - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 20/07/2026

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Carmem da Costa Festa **NÚMERO :** 160

COMP.: **BAIRRO :** Jardim Villagio Ghiraldelli **CIDADE :** HORTOLANDIA - 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:	250,00	**TESTADA - (cf) m**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não

TOPOGRAFIA : caida para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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$) :** 213.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Eldorado Imobiliaria Ltda

CONTATO : Eldorado Imobiliaria Ltda **TELEFONE :** (19)-3865-1892

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	766,80
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	766,80
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLANDIA - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 4

DATA DA PESQUISA : 20/07/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência do original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLANDIA - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 20/07/2026

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Manoel de Moraes **NÚMERO :** 10

COMP.: **BAIRRO :** Jardim Novo Ângulo **CIDADE :** HORTOLANDIA - 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: 320,00 **TESTADA - (cf) m** 10,50 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 30,48

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

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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$) :** 240.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Life Imóveis

CONTATO : Life Imóveis **TELEFONE :** (19)-3887-4323

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	675,00
TESTADA Cf :	-0,01	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	668,45
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9903
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLANDIA - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 5

DATA DA PESQUISA : 20/07/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLANDIA - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/07/2026

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Venerando NÚMERO : 122

COMP.: BAIRRO : Jardim Novo Ângulo CIDADE : HORTOLANDIA - 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 :	370,00	TESTADA - (cf) m	20,20	PROF. EQUIV. (Pe) :	18,32
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

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$) : 334.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Eldorado Imobiliaria Ltda

CONTATO : Eldorado Imobiliaria Ltda TELEFONE : (19)-3865-1892

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	812,43
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	843,89
PROFUNDIDADE Cp :	0,17	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0387
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLANDIA - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 6

DATA DA PESQUISA : 20/07/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLANDIA - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 20/07/2026

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Cainel **NÚMERO :** 295

COMP.: **BAIRRO :** Jardim Campos Verdes **CIDADE :** HORTOLANDIA - 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:	250,00	**TESTADA - (cf) m**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

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$) :** 225.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Fmi Imobiliária

CONTATO : Fmi Imobiliária **TELEFONE :** (19)-98111-803

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	810,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	810,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLANDIA - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 7

DATA DA PESQUISA : 20/07/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLANDIA - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 20/07/2026

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Zilda S. do Nascimento de Freitas **NÚMERO :** 123

COMP.: **BAIRRO :** Jardim Sumarezinho **CIDADE :** HORTOLANDIA - 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:	271,00	**TESTADA - (cf) m**	10,50	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,81
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

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$) :** 265.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Jm Imobiliaria

CONTATO : Jm Imobi **TELEFONE :** (19)-98317-352

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	880,07
TESTADA Cf :	-0,01	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	871,53
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9903
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLANDIA - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 8

DATA DA PESQUISA : 20/07/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLANDIA - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 20/07/2026

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Zilda S. do Nascimento de Freitas **NÚMERO :** 451

COMP.: **BAIRRO :** Jardim Sumarezinho **CIDADE :** HORTOLANDIA - 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:	250,00	**TESTADA - (cf) m**	10,10	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	24,75
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

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$) :** 195.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Melhado Imóveis

CONTATO : Melhado Imóveis **TELEFONE :** (19)-99784-445

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	702,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	704,14
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0030
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLANDIA - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 9

DATA DA PESQUISA : 20/07/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

APÊNDICE II – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Avenida Osvaldo de Souza 230 Novo Ângulo HORTOLANDIA - SP **Data :** 20/07/2026

Cliente : 1 Vara civel de Monte Mor

Área m² : 360,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 770,85
Desvio Padrão : 65,65
- 30% : 539,60
+ 30% : 1.002,11
Coeficiente de Variação : 8,5200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 782,03
Desvio Padrão : 65,19
- 30% : 547,42
+ 30% : 1.016,65
Coeficiente de Variação : 8,3400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU I I I		GRAU I I		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	☐	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
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	Intervado 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: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 782,03
TESTADA: 0,0400
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 811,08000
VALOR TOTAL (R$) : 291.987,96

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 751,67
INTERVALO MÁXIMO : 812,39

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 780,52
INTERVALO MÁXIMO : 841,64

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Igreja Hortolândia **DATA :** 20/07/2026

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - HORTOLANDIA - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Testada	12,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Sim
☐ Área	
☐ Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
☐ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Av. Adail Alves Silva ,85	818,18	802,73	0,9811	1,0000
☒ 2	R. Flaviano Lopes Serra ,75	756,00	756,00	1,0000	1,0000
☒ 3	Rua 7 ,193	717,19	814,77	1,1361	1,0002
☒ 4	Rua Carmem da Costa Festa ,160	766,80	766,80	1,0000	1,0000
☒ 5	Rua João Manoel de Moraes ,10	675,00	668,45	0,9903	1,0000
☒ 6	Rua João Venerando ,122	812,43	843,89	1,0387	1,0001
☒ 7	Rua José Caineli ,295	810,00	810,00	1,0000	1,0000
☒ 8	Rua Maria Zilda S. do Nascimento de Freitas ,123	880,07	871,53	0,9903	1,0000
☒ 9	Rua Maria Zilda S. do Nascimento de Freitas ,451	702,00	704,14	1,0030	1,0001

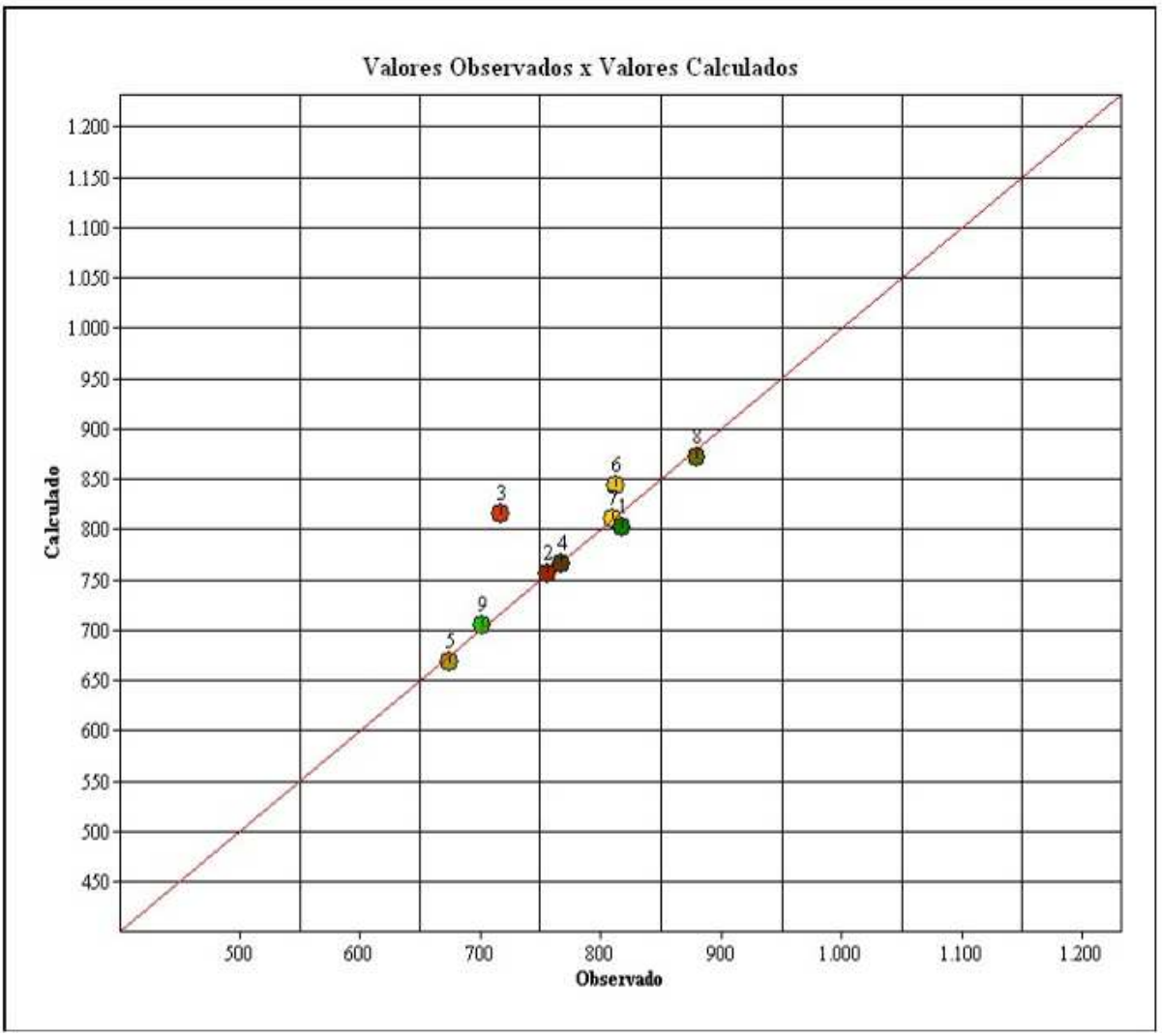
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	818,18	802,73
2	756,00	756,00
3	717,19	814,77
4	766,80	766,80
5	675,00	668,45
6	812,43	843,89
7	810,00	810,00
8	880,07	871,53
9	702,00	704,14

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 16:13 , sob o número WMOR26700198160
Para conferência acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001717-52.2010.8.26.0372 e código MtUhhoYp.