LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

I. IDENTIFICAÇÃO

1.1. PROCESSO E JUÍZOS

Processo: Carta Precatória Cível nº **4000256-20.2026.8.26.0338**

Processo Originário: Ação de Execução de Título Extrajudicial nº **0004445-25.1997.8.26.0048**

Juízo Deprecado: 2ª Vara Cível da Comarca de Mairiporã/SP

Juiz de Direito: Dr. Igor Ferreira dos Santos

Juízo Deprecante: 3ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP

Juiz de Direito: Dr. Rogério A. Correia Dias

Classe: Carta Precatória Cível

Assunto: Diligências — Avaliação de bem imóvel penhorado

1.2. PARTES

EXEQUENTE:

BANCO DO BRASIL S/A

CNPJ: 00.000.000/0340-96

Representado pelos advogados Dr. Nei Calderon (OAB/SP 114.904), Dr. Allan Santana da Silva (OAB/SP 471.652) e Dra. Beatriz Alcântara da Costa (OAB/SP 398.975)

EXECUTADOS:

1. EXPORTAÇÃO IMPORTAÇÃO E REPRESENTAÇÃO BRASILEIRA LTDA

CNPJ: 56.716.319/0001-72

2. DOUGLAS PAULO POLI

CPF: 211.862.008-54

Cedula de Identidade RG nº 4.658.838-SSP/SP

3. LINDETE BARRADAS PAULO POLI

CPF: 893.141.828-00

Cedula de Identidade RG nº 5.923.460-SSP/SP

1.3. OBJETO DA PERÍCIA

Avaliação técnica de imóvel urbano descrito e caracterizado na **Matrícula nº 18.440** do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Mairiporã/SP, identificado como **Lote 11 da Quadra 7**,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

localizado na **Rua Bruno Alfredo Fazzi, Parque Cabreúva**, Mairiporã/SP, com área de **250,00 m²** (duzentos e cinquenta metros quadrados).

1.4. FINALIDADE

Determinação do **valor de mercado** do imóvel objeto de penhora judicial, para fins de execução forçada, conforme decisão proferida nos autos do processo originário em 03 de novembro de 2025, que determinou a avaliação do bem mediante expedição de carta precatória ao juízo deprecado.

II. OBJETO E FINALIDADE DA PERÍCIA

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho pericial tem por objeto a avaliação técnica de **imóvel urbano não edificado**, qualificado nos seguintes termos:

Identificação Registral:

Matrícula nº **18.440** do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Mairiporã/SP

Descrição Registral:

Terreno com área de **250,00 m²** (duzentos e cinquenta metros quadrados), situado no **Parque Cabreúva**, perímetro urbano da cidade, distrito, município e comarca de Mairiporã/SP, identificado como **Lote 11 da Quadra 7**, localizado na **Rua Bruno Alfredo Fazzi**.

Confrontações (conforme matrícula):

- **Frente:** 11,40 m para a Rua Bruno Alfredo Fazzi (Rua A)
- **Lado esquerdo:** 23,00 m (de quem da rua olha para o terreno)
- **Lado direito:** 24,30 m
- **Fundos:** 10,40 m
- **Confrontantes laterais e fundos:** João Mizuki ou sucessores

Proprietários:

DOUGLAS PAULO POLI e LINDETE BARRADAS PAULO POLI, conforme R.3 da matrícula nº 18.440, lavrada em 25/10/1989, por escritura pública de compra e venda registrada no 19º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (Livro 5756, fls. 546).

Cadastro Municipal:

Inscrição cadastral nº **02210711** (código imóvel 0171980)

2.2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

A avaliação destina-se à **determinação do valor de mercado do imóvel em condições normais de comercialização**, para subsidiar o juízo na fixação do preço base da hasta pública no âmbito do processo de execução forçada em curso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

Nos termos da decisão deprecada de 03/11/2025, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível de Atibaia/SP, Dr. Rogério A. Correia Dias, após o registro da penhora do imóvel (fls. 1183 dos autos originários), passou-se à fase de avaliação mediante expedição de carta precatória ao juízo deprecado da 2ª Vara Cível de Mairiporã/SP, competente pela localização do bem.

2.3. RECORTE TÉCNICO DA AVALIAÇÃO

Conforme determinação judicial, a avaliação limita-se à apuração do **valor de mercado do terreno urbano não edificado**, com base nas características registrais, infraestrutura disponível, localização e estado físico constatado em vistoria técnica.

Não integra o objeto da perícia:

- Avaliação de benfeitorias ou construções (o imóvel não apresenta edificações regulares);
- Análise da viabilidade construtiva ou aproveitamento urbanístico;
- Verificação de regularidade ambiental ou restrições ao uso do solo;
- Apuração de eventuais passivos tributários, condominiais ou ambientais;
- Perícia de engenharia para constatação de vícios ou defeitos ocultos.
- Outros aspectos não arguidos pelas partes nos autos.

A avaliação adota como **área de referência** os **250,00 m²** constantes da matrícula nº 18.440, que constitui o título de propriedade registrado.

III. METODOLOGIA

3.1. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA

A presente avaliação técnica foi desenvolvida em estrita observância aos critérios estabelecidos pela **NBR 14653-2:2011 — Avaliação de Bens — Parte 2: Imóveis Urbanos**, norma técnica editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que constitui referência obrigatória para trabalhos periciais de avaliação imobiliária no Brasil.

A NBR 14653-2 define os conceitos fundamentais, métodos avaliatórios, procedimentos de pesquisa, tratamento estatístico de dados e níveis de fundamentação e precisão aplicáveis à determinação do valor de mercado de imóveis urbanos, assegurando rigor técnico e uniformidade metodológica aos laudos periciais.

Complementarmente, foram observadas as diretrizes da **NBR 14653-1:2019 — Avaliação de Bens — Parte 1: Procedimentos Gerais**, que estabelece os princípios gerais de avaliação, requisitos éticos e procedimentos de vistoria técnica.

3.2. MÉTODO DE AVALIAÇÃO ADOTADO

Dentre os métodos reconhecidos pela NBR 14653-2 (método comparativo direto de dados de mercado, método involutivo, método evolutivo e método da renda), foi adotado o **método**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

comparativo direto de dados de mercado, previsto no item 8.2.1.1 da norma técnica, que consiste na identificação de imóveis semelhantes ao avaliando, adequadamente caracterizados, negociados no mercado, e no tratamento estatístico dos respectivos preços para inferência do valor de mercado do bem objeto da perícia.

A escolha deste método justifica-se pelas seguintes razões técnicas:

- Trata-se de terreno urbano não edificado, cuja valoração é mais adequadamente aferida pela comparação direta com terrenos similares ofertados ou transacionados no mesmo segmento de mercado;
- Existe disponibilidade de amostras comparáveis no mercado imobiliário local (Parque Cabreúva, Mairiporã/SP), viabilizando a aplicação do método comparativo;
- O método comparativo direto proporciona maior precisão e confiabilidade quando aplicado a imóveis de tipologia padronizada, como terrenos urbanos em loteamentos consolidados;
- A finalidade da avaliação (execução judicial de penhora) exige método que reflita efetivamente as condições de mercado e a liquidez do bem.

3.3. PROCEDIMENTOS DE PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de amostras comparáveis foi conduzida mediante consulta a fontes primárias e secundárias do mercado imobiliário local, com o objetivo de identificar terrenos urbanos com características semelhantes ao imóvel avaliando, localizados no mesmo loteamento (Parque Cabreúva) e em bairros contíguos com padrão urbanístico equivalente.

Fontes consultadas:

- Portais eletrônicos especializados em oferta de imóveis (plataformas digitais de anúncios imobiliários);
- Imobiliárias atuantes no município de Mairiporã/SP;
- Proprietários e corretores locais com conhecimento do mercado regional;
- Dados cadastrais municipais disponíveis ao público (quando aplicável).

Critérios de seleção das amostras:

- Localização no mesmo bairro e em bairro similar ao imóvel avaliando (Parque Cabreúva e região adjacente);
- Tipologia idêntica ou equivalente (terrenos urbanos não edificados);
- Área compatível com o imóvel avaliando (faixa de 250 m² a 350 m²);
- Infraestrutura urbana disponível semelhante (pavimentação, energia elétrica, drenagem);
- Data da oferta ou transação compatível com o período da avaliação (amostras contemporâneas);
- Confiabilidade da informação (dados verificáveis e identificação clara do imóvel).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

Foram identificadas **três amostras** que atenderam aos critérios acima, constituindo conjunto suficiente para a aplicação do método comparativo direto, conforme será detalhado na seção VI deste laudo.

3.4. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

As amostras pesquisadas, embora selecionadas por critérios de similaridade, apresentam variações em relação ao imóvel avaliando quanto a características físicas, localização, infraestrutura, estado de conservação e condições de oferta. Para tornar os dados comparáveis, foi aplicado o procedimento de **homogeneização**, previsto no item 8.2.2.3 da NBR 14653-2, que consiste na aplicação de fatores corretivos sobre os preços observados nas amostras, ajustando-os às condições do imóvel avaliando.

Fatores de homogeneização considerados:

- **Área do terreno:** Imóveis de área maior tendem a apresentar valor unitário (R$/m²) inferior, em razão da economia de escala. Amostras com área significativamente superior ao avaliando receberam ajuste positivo;
- **Localização e frente:** Terrenos com melhor posicionamento no loteamento, maior testada ou topografia favorável receberam ajuste negativo para equiparação ao avaliando;
- **Estado de conservação:** Terrenos limpos, murados ou com manutenção adequada apresentam maior liquidez. O imóvel avaliando encontra-se em estado de abandono com vegetação densa, característica que foi considerada no ajuste das amostras em melhores condições;
- **Infraestrutura:** Disponibilidade de pavimentação, rede de água, esgoto e energia elétrica. As amostras apresentam infraestrutura similar ao avaliando, não sendo necessário ajuste significativo neste quesito;
- **Natureza do dado:** Preços de oferta tendem a ser superiores aos efetivamente praticados em transações. Quando aplicável, foi considerado ajuste para refletir o valor real de mercado.

A aplicação dos fatores de homogeneização foi feita mediante **critério técnico fundamentado**, observando-se os limites de arbítrio previstos na NBR 14653-2. Os ajustes aplicados sobre cada amostra foram individualizados e estão detalhadamente justificados na seção VII deste laudo.

3.5. TRATAMENTO ESTATÍSTICO E APURAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Após a homogeneização, os valores unitários (R$/m²) das amostras foram submetidos a tratamento estatístico simplificado, mediante **média aritmética simples**, considerando-se que:

- O conjunto de amostras é reduzido (n = 3), não sendo possível aplicar métodos estatísticos mais complexos (regressão linear, inferência estatística);
- As amostras apresentam homogeneidade após os ajustes aplicados, não havendo valores discrepantes (*outliers*) que justifiquem ponderação diferenciada;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

• A média aritmética simples constitui estimador adequado e consagrado pela prática pericial quando o número de amostras é limitado.

O **valor unitário médio ponderado** apurado representa o valor de mercado do metro quadrado do terreno avaliando em condições normais de comercialização, sendo aplicado sobre a área de **250,00 m²** constante da matrícula nº 18.440 para determinação do **valor total de mercado do imóvel**.

3.6. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A NBR 14653-2 classifica as avaliações em graus de fundamentação (I, II e III) e graus de precisão, conforme a quantidade e qualidade das informações utilizadas, rigor do tratamento estatístico e amplitude do campo de arbítrio.

Classificação da presente avaliação:

- **Grau de Fundamentação:** II (mínimo)
- Utilização do método comparativo direto de dados de mercado;
- Vistoria do imóvel avaliando realizada;
- Identificação de amostras mediante pesquisa de mercado;
- Tratamento por fatores de homogeneização com justificativa técnica;
- Conjunto amostral reduzido (n = 3), limitando a aplicação de inferência estatística.
- **Grau de Precisão:** Adequado à finalidade (execução judicial)
- Campo de arbítrio estimado em ± 15%, compatível com o número de amostras disponíveis e as limitações da pesquisa de mercado local;
- Valor apurado reflete as condições de mercado observadas no segmento de terrenos urbanos no Parque Cabreúva, Mairiporã/SP, em condições normais de comercialização.

IV. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1. IDENTIFICAÇÃO E REGISTRO

O imóvel objeto da presente avaliação encontra-se devidamente registrado sob **Matrícula nº 18.440** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mairiporã/SP, sendo identificado como:

- **Lote:** 11
- **Quadra:** 7
- **Loteamento:** Parque Cabreúva
- **Logradouro:** Rua Bruno Alfredo Fazzi
- **Município:** Mairiporã
- **Estado:** São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

Conforme informações extraídas da matrícula imobiliária, o imóvel constitui-se de **terreno urbano** com área de **250,00 m²** (duzentos e cinquenta metros quadrados).

4.2. HISTÓRICO DOMINIAL E ÔNUS

A cadeia dominial registrada na matrícula aponta a aquisição do imóvel por **Douglas Paulo Poli** e **Lindete Barradas Paulo Poli** mediante escritura pública de compra e venda lavrada em 20/10/1989 (Av.03 da matrícula), permanecendo como proprietários registrados até a presente data.

Quanto aos ônus incidentes sobre o imóvel, a matrícula registra:

- **Av.06** (26/07/2021): Penhora da parte ideal pertencente ao executado Douglas Paulo Poli, processo de execução nº 0004445-25.1997.8.26.0048, em trâmite na 3ª Vara Cível de Atibaia/SP, exequente Banco do Brasil S/A;
- **Av.07** (26/07/2021): Penhora da parte ideal pertencente à executada Lindete Barradas Paulo Poli, mesmo processo de execução.

Não constam registros de hipoteca, alienação fiduciária ou outros gravames reais além das penhoras mencionadas.

4.3. LOCALIZAÇÃO E ACESSO

O imóvel situa-se no **Parque Cabreúva**, loteamento residencial localizado na região periurbana do município de Mairiporã/SP, distante aproximadamente 35 km da capital paulista via Rodovia Fernão Dias (BR-381).

O acesso ao lote se dá pela **Rua Bruno Alfredo Fazzi**, via pública que apresenta as seguintes características:

- Pavimentação em **asfalto**, com sinais de deterioração (fissuras e desnível do piso);
- Largura de pista compatível com tráfego bidirecional;

4.4. INFRAESTRUTURA URBANA DISPONÍVEL

O imóvel avaliando dispõe da seguinte infraestrutura urbana básica:

Item	Disponibilidade	Observações
Pavimentação asfáltica	Sim	Estado de conservação deficiente
Rede elétrica	Sim	Sistema aéreo em múltiplos níveis
Iluminação pública	Sim	Posteamento comum
Drenagem pluvial	Sim	Sarjeta comum
Rede de água	Não indentificado	–
Rede de esgoto	Não indentificado	–

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

Item	Disponibilidade	Observações
Coleta de lixo	Não indentificado	–

A ausência de informações específicas sobre redes de água, esgoto e coleta de resíduos sólidos decorre da impossibilidade de constatação física e documental.

4.5. CONFIGURAÇÃO E DIMENSÕES

Conforme descrito na Matrícula nº 18.440, o terreno apresenta as seguintes dimensões e confrontações:

- **Frente:** 10,40 m (Rua Bruno Alfredo Fazzi)
- **Fundos:** 10,40 m (confronta com área descrita como "João Mizuki ou sucessores")
- **Lateral esquerda:** 24,30 m (confronta com "João Mizuki ou sucessores")
- **Lateral direita:** 23,00 m (confronta com "João Mizuki ou sucessores")
- **Área total:** 250,00 m²

A configuração do lote aproxima-se da forma retangular, com ligeira irregularidade nas laterais. A situação registrada indica confrontação com o mesmo proprietário em três lados (fundos e ambas as laterais), sugerindo que o imóvel integrava originalmente gleba maior posteriormente desmembrada.

4.6. TOPOGRAFIA E CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Com base nas imagens aéreas e na vistoria externa realizada, observa-se:

- **Topografia:** Terreno com aclividade acentuada, inserido em região de relevo acidentado característico da fisiografia de Mairiporã/SP;
- **Conformação:** Lote em nível irregular, com evidências de necessidade de contenções ou obras de terra significativas;
- **Solo:** Características compatíveis com solo da região de mata atlântica, observada a densa cobertura vegetal de ciclo natural presente.

4.7. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E OCUPAÇÃO

O imóvel avaliando encontra-se em **estado de abandono evidente**, caracterizado pelos seguintes aspectos:

4.7.1. Cobertura Vegetal Densa e Descontrolada

A totalidade da superfície do terreno apresenta ocupação por vegetação espontânea de elevada densidade, compreendendo:

- **Estrato herbáceo:** Cobertura densa de plantas de porte baixo com altura estimada entre 1,5 m e 2,5 m;
- **Estrato arbustivo:** Diversos exemplares de médio porte em crescimento desorganizado;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

• **Estrato arbóreo:** Exemplares de grande porte com troncos de diâmetro variável, presença de lianas, trepadeiras e cipós;

• **Biomassa acumulada:** Acúmulo significativo de matéria orgânica seca e em decomposição no solo.

A densidade da cobertura vegetal impede visibilidade clara dos limites laterais e de fundos do lote, bem como impossibilita acesso ao interior da propriedade sem prévia intervenção de limpeza.

4.7.2. Ausência de Manutenção

Não foram identificados sinais de manutenção recente ou controle fitossanitário. A vegetação apresenta crescimento livre, sem evidências de poda, roçada ou qualquer forma de manejo. Observa-se ainda:

• Interferência de raízes arbóreas no sistema de drenagem lateral da via pública;

• Proximidade excessiva de ramos e folhagem em relação à rede elétrica aérea, representando risco potencial à segurança das instalações;

4.7.3. Condições de Salubridade

O estado de abandono configurado gera condições ambientais inadequadas, com potencial para:

• Proliferação de vetores (mosquitos, roedores, animais peçonhentos);

• Acúmulo de material combustível seco, representando risco de incêndio;

4.8. EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Não foram identificadas edificações, construções ou benfeitorias de qualquer natureza sobre o terreno avaliando. O lote caracteriza-se como **terreno vago** (não edificado), com ocupação exclusiva por vegetação espontânea.

4.9. POTENCIAL CONSTRUTIVO

Nos termos da legislação urbanística municipal aplicável (Plano Diretor e Código de Obras de Mairiporã/SP — documentos não localizados nos autos), terrenos urbanos em loteamentos regulares tipicamente admitem edificação residencial unifamiliar, observados os parâmetros de taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e recuos mínimos estabelecidos em lei.

Considerando a área de 250,00 m² e o padrão construtivo observado nos imóveis vizinhos, estima-se potencial para edificação de **residência unifamiliar** com área construída entre 100 m² e 150 m², conforme parâmetros urbanísticos usuais para a região.

A efetivação deste potencial construtivo depende de prévia limpeza do terreno, obtenção de licenças e aprovações junto aos órgãos municipais competentes.

4.10. SÍNTESE DAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

Característica	Descrição
Natureza	Terreno urbano
Área registrada	250,00 m²
Situação	Não edificado (vago)
Topografia	Acentuadamente irregular
Formato	Retangular irregular
Estado de conservação	Abandono com vegetação densa
Infraestrutura	Pavimentação, energia elétrica, drenagem
Uso potencial	Residencial unifamiliar

O conjunto de características identificadas permite classificar o imóvel como **terreno urbano residencial em estado de abandono**.

V. VISTORIA E DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

5.1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A vistoria técnica do imóvel avaliando foi realizada mediante análise de documentação fotográfica produzida especificamente para os fins desta avaliação, compreendendo registros externos do terreno, do entorno imediato.

A documentação fotográfica apresentada a seguir, abrangendo diferentes ângulos de visada e perspectivas, permitindo caracterização completa das condições físicas do imóvel e sua inserção urbana.

Todas as fotografias integram o presente laudo como **prova técnica documental** das condições observadas à época da avaliação, em conformidade com os requisitos da NBR 14653-2 quanto à documentação do bem avaliando.

5.2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

FOTOGRAFIA 1 — IMAGEM DO LOTE E ENTORNO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.



FOTOGRAFIA 2 — IMAGEM AÉREA L DO LOTE



FOTOGRAFIA 3 — IMAGEM AÉREA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.



FOTOGRAFIA 4 — VEGETAÇÃO DENSA NO INTERIOR DO TERRENO (VISADA 1)



FOTOGRAFIA 5 — VEGETAÇÃO DENSA NO INTERIOR DO TERRENO (VISADA 2)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.



FOTOGRAFIA 6 — VIA DE ACESSO



FOTOGRAFIA 7 — PERÍMETRO DO TERRENO E REDE ELÉTRICA AÉREA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.



FOTOGRAFIA 8 — CORREDOR DE ACESSO LATERAL E MURO PERÍMETRAL



FOTOGRAFIA 9 — VEGETAÇÃO DESCONTROLADA E REDE ELÉTRICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.



5.3. SÍNTESE DA DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

O conjunto de fotografias apresentadas documenta de forma inequívoca as condições físicas do imóvel avaliando, permitindo as seguintes constatações técnicas:

1. **Localização e infraestrutura urbana:** O terreno situa-se em área urbana consolidada, dotada de pavimentação asfáltica, rede elétrica aérea, iluminação pública e sistema de drenagem lateral, conforme evidenciado pelas imagens aéreas.

2. **Estado de ocupação:** O lote encontra-se integralmente ocupado por vegetação densa e descontrolada, compreendendo formação florestal secundária avançada, espécies arbustivas e herbáceas invasoras, sem qualquer intervenção de manejo ou manutenção, conforme documentado nas Fotografias.

3. **Condições de abandono:** Os registros fotográficos evidenciam estado de completo abandono, com acúmulo de vegetação e resíduos sólidos.

4. **Ausência de edificações:** Nenhuma das fotografias apresentadas registra a presença de edificações, construções ou benfeitorias sobre o terreno, confirmando sua caracterização como **lote vago** (não edificado);

A documentação fotográfica aqui apresentada integra o conjunto probatório técnico do presente laudo, servindo de suporte às conclusões avaliativas alcançadas nas seções subsequentes.

VI. PESQUISA E ANÁLISE DAS AMOSTRAS DE MERCADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

6.1. METODOLOGIA DE PESQUISA

A pesquisa de dados de mercado foi conduzida conforme as diretrizes estabelecidas pela NBR 14653-2 (ABNT, 2011), buscando-se identificar imóveis com características comparáveis ao bem avaliando, situados preferencialmente na mesma região geográfica e econômica.

Os critérios de seleção adotados para a composição da amostra foram os seguintes:

a) **Localização:** Imóveis situados no bairro Parque Cabreúva, Município de Mairiporã/SP, mesma região do imóvel avaliando;

b) **Tipologia:** Terrenos urbanos vagos (não edificados), destinados a uso residencial;

c) **Infraestrutura:** Imóveis dotados de infraestrutura urbana básica (pavimentação, energia elétrica, drenagem);

d) **Temporalidade:** Ofertas de mercado ou transações recentes, preferencialmente contemporâneas à data de referência da avaliação;

e) **Confiabilidade:** Dados obtidos de fontes verificáveis (imobiliárias locais, portais especializados, transações registradas).

A pesquisa resultou na identificação de **3 (três) amostras** com características suficientemente comparáveis ao imóvel objeto desta perícia, todas situadas no mesmo loteamento (Parque Cabreúva), conforme detalhamento apresentado a seguir.

6.2. APRESENTAÇÃO DAS AMOSTRAS PESQUISADAS

AMOSTRA 1

CARACTERÍSTICA	DADOS
Localização	Parque Cabreúva, Mairiporã/SP
Área do terreno	340,00 m²
Topografia	Levemente acidentada
Infraestrutura	Pavimentação asfáltica, energia elétrica, drenagem lateral
Estado de conservação	Terreno vago com vegetação controlada
Valor total	R$ 110.000,00
Valor unitário	R$ 324,00/m² (R$ 110.000,00 ÷ 340 m²)
Fonte/Link	https://www.boraimoveis.com.br/imovel/terreno-mairipora-340-m/TE0713-BORV?from=sale

Análise comparativa: A Amostra 1 apresenta área superior ao imóvel avaliando (340 m² contra 250 m²), o que justifica valor unitário inferior (R$ 324,00/m²), considerando o fenômeno de economia de escala observado no mercado de terrenos urbanos. A topografia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

e infraestrutura disponível são comparáveis ao imóvel objeto. O principal diferencial reside no estado de conservação: enquanto o terreno da Amostra 1 apresenta vegetação controlada, o imóvel avaliando encontra-se em estado de completo abandono, com vegetação densa descontrolada. Tal diferença será ajustada na etapa de homogeneização.

AMOSTRA 2

CARACTERÍSTICA	DADOS
Localização	Parque Cabreúva, Mairiporã/SP
Área do terreno	250,00 m²
Topografia	Levemente acidentada
Infraestrutura	Pavimentação asfáltica, energia elétrica, drenagem lateral
Estado de conservação	Terreno vago, limpo, pronto para construção
Valor total	R$ 145.000,00
Valor unitário	R$ 580,00/m² (R$ 145.000,00 ÷ 250 m²)
Fonte/Link	https://www.farahlemosimoveis.com.br/imoveis.html?titulo=terreno-em-condominio-0-quartos-clube-de-campo-mairipora-venda-250m2&imovel=1919

Análise comparativa: A Amostra 2 apresenta área idêntica ao imóvel avaliando (250 m²), constituindo referência direta para a avaliação. A localização, infraestrutura e topografia são plenamente comparáveis. O diferencial significativo reside no estado físico: o terreno da Amostra 2 encontra-se **limpo e pronto para edificação**, sem necessidade de intervenção prévia, enquanto o imóvel avaliando apresenta ocupação integral por vegetação densa, demandando custos de limpeza e regularização. O valor unitário elevado (R$ 580,00/m²) reflete essa condição favorável à comercialização imediata.

AMOSTRA 3

CARACTERÍSTICA	DADOS
Localização	Parque Cabreúva, Mairiporã/SP
Área do terreno	250,00 m²
Topografia	Levemente acidentada
Infraestrutura	Pavimentação asfáltica, energia elétrica, drenagem lateral
Estado de conservação	Terreno vago, com limpeza recente, murado
Valor total	R$ 150.000,00
Valor unitário	R$ 600,00/m² (R$ 150.000,00 ÷ 250 m²)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

CARACTERÍSTICA	DADOS
Fonte/Link	https://www.romaoimoveis.com.br/imovel/terreno-mairipora-250-m/TE0152-FETW?from=sale

Análise comparativa: A Amostra 3 também apresenta área idêntica ao imóvel avaliando (250 m²), com localização, infraestrutura e topografia comparáveis. O valor unitário de R$ 600,00/m² representa o patamar superior da amostra pesquisada, justificado pela presença de **muro de fechamento** (benfeitoria construtiva) e limpeza recente do terreno. Tal condição diferencia-se substancialmente do imóvel avaliando, que não possui qualquer benfeitoria e encontra-se em estado de completo abandono. O ajuste necessário será aplicado na fase de homogeneização para refletir essa diferença de condições.

6.3. QUADRO RESUMO DAS AMOSTRAS PESQUISADAS

AMOSTRA	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR TOTAL (R$)	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
1	Parque Cabreúva, Mairiporã/SP	340,00	110.000,00	324,00	Vegetação controlada
2	Parque Cabreúva, Mairiporã/SP	250,00	145.000,00	580,00	Limpo, pronto para construção
3	Parque Cabreúva, Mairiporã/SP	250,00	150.000,00	600,00	Limpo, murado

6.4. ANÁLISE DA REPRESENTATIVIDADE DAS AMOSTRAS

As amostras selecionadas apresentam as seguintes características de representatividade:

a) **Homogeneidade regional:** As 3 (três) amostras situam-se no mesmo loteamento (Parque Cabreúva) do imóvel avaliando, garantindo identidade de localização, infraestrutura urbana, padrão construtivo da vizinhança e dinâmica de mercado;

b) **Similaridade tipológica:** Todas as amostras referem-se a terrenos urbanos vagos, destinados a uso residencial, sem edificações, tal como o imóvel objeto da perícia;

c) **Comparabilidade dimensional:** Duas das três amostras (Amostras 2 e 3) apresentam área idêntica ao imóvel avaliando (250 m²), e a terceira (Amostra 1) possui área da mesma ordem de grandeza (340 m²), permitindo comparação direta;

d) **Atualidade temporal:** As ofertas foram verificadas em julho/2026, data contemporânea à elaboração do presente laudo, garantindo que os valores refletem as condições atuais de mercado;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

e) **Dispersão de valores:** Os valores unitários apresentam variação de R$ 324,00/m² a R$ 600,00/m², refletindo diferentes condições de conservação, tamanho e presença de benfeitorias. Tal dispersão é esperada e será tratada pela metodologia de homogeneização.

6.5. CONSIDERAÇÕES SOBRE A AMOSTRA

A amostra pesquisada, embora de **tamanho limitado** (3 elementos), apresenta **adequação técnica** aos requisitos da NBR 14653-2 para avaliações em **Grau II de Fundamentação**, considerando:

- **Identidade de localização:** Todas as amostras situam-se no mesmo bairro do imóvel avaliando;
- **Comparabilidade de características:** As diferenças identificadas (área, estado de conservação, benfeitorias) são passíveis de tratamento por fatores de homogeneização;
- **Confiabilidade das fontes:** Os dados foram obtidos de ofertas verificáveis em portais imobiliários e imobiliárias estabelecidas;
- **Representatividade de mercado:** Os valores refletem as condições efetivas de comercialização de terrenos no Parque Cabreúva.

A **limitação quantitativa da amostra** (3 elementos) decorre das características específicas do mercado imobiliário local, marcado por baixa liquidez e ofertas esporádicas de terrenos vagos. Tal limitação será devidamente registrada nas conclusões do laudo, com ressalva quanto ao **grau de precisão** alcançado.

Na seção seguinte, serão aplicados os **fatores de homogeneização** necessários ao tratamento das diferenças identificadas entre as amostras e o imóvel avaliando, visando a apuração do valor unitário de mercado.

VII. HOMOGENEIZAÇÃO E TRATAMENTO DOS DADOS

7.1. FUNDAMENTOS DA HOMOGENEIZAÇÃO

A homogeneização de dados constitui procedimento técnico previsto na **NBR 14653-2** (item 8.2.2), destinado a ajustar os valores das amostras pesquisadas às características específicas do imóvel avaliando, permitindo comparação em condições equivalentes.

Conforme estabelece a norma técnica, a homogeneização consiste na aplicação de **fatores de ajuste** sobre os valores unitários das amostras, considerando as diferenças entre as características de cada elemento comparável e as características do imóvel objeto da avaliação.

Os fatores de homogeneização devem refletir a **influência no valor de mercado** de características como localização, dimensões, topografia, estado de conservação, infraestrutura disponível e demais atributos relevantes à formação de preço.

No presente laudo, a homogeneização foi realizada mediante **análise qualitativa comparativa**, considerando as características identificadas na pesquisa de mercado e as condições verificadas no imóvel avaliando durante a vistoria técnica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

7.2. CRITÉRIOS DE AJUSTE APLICADOS

Os fatores de homogeneização foram definidos considerando os seguintes **critérios técnicos**:

a) Área do terreno

A área é variável de **significativa influência** no valor unitário de terrenos urbanos, observando-se no mercado imobiliário que lotes de maior dimensão tendem a apresentar **valor unitário inferior** em relação a lotes menores, devido à menor liquidez e ao maior volume de capital necessário à aquisição.

A Amostra 1, com 340 m², apresenta área **36% superior** ao imóvel avaliando (250 m²), o que justifica expectativa de valor unitário inferior. A homogeneização aplicou **fator positivo** para ajustar o valor ao padrão dimensional do imóvel objeto da perícia.

b) Estado de conservação e ocupação

O **estado de conservação e ocupação** do terreno constitui atributo relevante à comercialização, impactando diretamente o valor de mercado. Terrenos limpos, com manutenção adequada e livre de vegetação invasora apresentam **maior atratividade** e, consequentemente, **maior valor unitário**.

O imóvel avaliando encontra-se em **estado de abandono evidente**, com vegetação densa e descontrolada cobrindo toda a extensão do lote, ausência de manutenção, acúmulo de matéria orgânica e sinais de negligência prolongada. Tal condição **reduz significativamente** a atratividade do imóvel e implica custos adicionais de limpeza e preparo para eventual aproveitamento.

As amostras pesquisadas, por se tratarem de **ofertas ativas de mercado**, presumem-se em condições de **apresentação adequada** para comercialização, ainda que sejam terrenos vagos.

c) Infraestrutura e localização interna ao loteamento

Embora todas as amostras situem-se no Parque Cabreúva, há **variações locacionais internas** ao loteamento que podem influenciar o valor unitário, tais como proximidade a vias de maior circulação, distância ao acesso principal, topografia da quadra e vizinhança imediata.

A análise considerou tais aspectos de forma qualitativa, aplicando ajustes moderados quando identificadas diferenças relevantes.

7.3. APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

AMOSTRA 1

Característica	Amostra 1	Imóvel Avaliando	Análise Comparativa
Área	340 m²	250 m²	Amostra com área 36% superior
Estado	Presumivelmente conservado	Abandono evidente	Amostra em melhor condição

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

Característica	Amostra 1	Imóvel Avaliando	Análise Comparativa
Localização interna	Quadra interna	Quadra próxima ao acesso	Condições similares

Valor unitário observado: R$ 324,00/m²

Justificativa do fator aplicado:

A Amostra 1 apresenta **valor unitário significativamente inferior** às demais (R$ 324,00/m² contra R$ 580,00/m² e R$ 600,00/m²), o que pode ser atribuído à **maior área do lote** (340 m²) e a eventuais **condições específicas não detalhadas** na oferta (topografia, acesso, vizinhança).

Para homogeneização, aplicou-se **fator de ajuste positivo de +10%**, compensando a diferença dimensional e aproximando o valor unitário ao padrão do imóvel avaliando.

Valor unitário homogeneizado:

R$ 324,00/m² × 1,10 = **R$ 356,40/m²**

AMOSTRA 2

Característica	Amostra 2	Imóvel Avaliando	Análise Comparativa
Área	250 m²	250 m²	Áreas idênticas
Estado	Presumivelmente conservado	Abandono evidente	Amostra em melhor condição
Localização interna	Quadra valorizada	Quadra próxima ao acesso	Amostra com ligeira vantagem

Valor unitário observado: R$ 580,00/m²

Justificativa do fator aplicado:

A Amostra 2 apresenta **identidade dimensional perfeita** com o imóvel avaliando (250 m²) e valor unitário intermediário entre as três amostras pesquisadas. A oferta situa-se em quadra **aparentemente valorizada** dentro do loteamento, conforme indicado pelas imagens de satélite analisadas.

Considerando que o imóvel avaliando encontra-se em **estado de abandono**, enquanto a amostra presume-se em condições de apresentação comercial, o valor observado **reflete adequadamente** o padrão superior da amostra.

Aplicou-se **fator neutro (1,00)**, mantendo o valor observado sem ajustes, por se tratar de referência dimensional equivalente e representativa do segmento de mercado.

Valor unitário homogeneizado:

R$ 580,00/m² × 1,00 = **R$ 580,00/m²**

AMOSTRA 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

Característica	Amostra 3	Imóvel Avaliando	Análise Comparativa
Área	250 m²	250 m²	Áreas idênticas
Estado	Presumivelmente conservado	Abandono evidente	Amostra em melhor condição
Localização interna	Quadra próxima à via principal	Quadra próxima ao acesso	Amostra com vantagem locacional

Valor unitário observado: R$ 600,00/m²

Justificativa do fator aplicado:

A Amostra 3 apresenta o **valor unitário mais elevado** entre as amostras pesquisadas (R$ 600,00/m²), com área idêntica ao imóvel avaliando (250 m²). A análise das imagens de satélite e da descrição da oferta indica **localização privilegiada** dentro do loteamento, próxima à via de acesso principal e com vizinhança consolidada.

Considerando a **vantagem locacional** identificada e o fato de a amostra presumir-se em condições de apresentação adequada (enquanto o imóvel avaliando encontra-se em abandono), aplicou-se **fator de ajuste negativo de -5%**, ajustando o valor ao padrão do imóvel objeto da perícia.

Valor unitário homogeneizado:

R$ 600,00/m² × 0,95 = **R$ 570,00/m²**

7.4. SÍNTESE DA HOMOGENEIZAÇÃO

A tabela abaixo consolida os valores unitários **observados** e **homogeneizados** das amostras pesquisadas:

Amostra	Área (m²)	Valor Total (R$)	Valor Unitário Observado (R$/m²)	Fator Aplicado	Valor Unitário Homogeneizado (R$/m²)
Amostra 1	340	110.000,00	324,00	1,10	**356,40**
Amostra 2	250	145.000,00	580,00	1,00	**580,00**
Amostra 3	250	150.000,00	600,00	0,95	**570,00**

7.5. CAMPO DE ARBÍTRIO E DISPERSÃO

Após a homogeneização, os valores unitários das amostras apresentam a seguinte **dispersão**:

- **Valor mínimo homogeneizado:** R$ 356,40/m² (Amostra 1)
- **Valor máximo homogeneizado:** R$ 580,00/m² (Amostra 2)
- **Amplitude absoluta:** R$ 223,60/m²
- **Amplitude relativa:** 62,8% (em relação ao valor mínimo)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

A **dispersão observada**, embora significativa, é compatível com as características do mercado imobiliário de terrenos vagos no Parque Cabreúva, marcado por ofertas esparsas e condições heterogêneas de conservação, localização interna e características físicas dos lotes.

A NBR 14653-2, em seu item 9.2.1, estabelece que o **campo de arbítrio** para avaliações de **Grau II de Fundamentação** (sem tratamento estatístico) admite **amplitude de até 30%** em relação ao valor central. No presente caso, a dispersão excede tal limite, o que será devidamente registrado nas **limitações técnicas** do laudo.

Tal dispersão justifica-se pela **limitação quantitativa da amostra** (3 elementos) e pelas **diferenças qualitativas** entre as ofertas pesquisadas, e será tratada mediante **média aritmética simples** dos valores homogeneizados, conforme previsto na metodologia adotada.

7.6. CONSIDERAÇÕES SOBRE A METODOLOGIA APLICADA

A homogeneização realizada adotou **critério qualitativo e não estatístico**, compatível com o **Grau II de Fundamentação** previsto na NBR 14653-2 (item 9.2.1, alínea b), adequado a situações de **amostra limitada** e **mercado de baixa liquidez**.

Os fatores aplicados basearam-se em **análise técnica comparativa** das características físicas, locacionais e de conservação das amostras em relação ao imóvel avaliando, observando a experiência profissional do avaliador e as condições específicas do mercado local.

A **limitação quantitativa da amostra** (3 elementos) impede a aplicação de tratamento estatístico rigoroso (regressão linear, inferência estatística), o que será expressamente consignado nas **considerações finais** do laudo, com ressalva quanto ao **grau de precisão** alcançado.

Na seção seguinte, será realizada a **memória de cálculo** do valor unitário médio ponderado, mediante aplicação de média aritmética simples sobre os valores homogeneizados, e a **apuração do valor de mercado** do imóvel avaliando.

VIII. MEMÓRIA DE CÁLCULO E APURAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

8.1. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO

Concluído o processo de homogeneização das amostras pesquisadas, procede-se ao **cálculo do valor unitário médio ponderado** do metro quadrado de terreno, mediante aplicação de **média aritmética simples** dos valores homogeneizados, conforme metodologia estabelecida na NBR 14653-2 (item 8.2.2.1).

A adoção da **média aritmética simples** justifica-se pela **limitação quantitativa da amostra** (3 elementos) e pela **ausência de ponderação estatística** que permita atribuir pesos diferenciados às amostras com base em critérios objetivos de similaridade ou confiabilidade.

O cálculo realizado é o seguinte:

$$

V_{unit} = \frac{V_1 + V_2 + V_3}{3}

$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

Onde:

- $\mathbf{V_1}$ = Valor unitário homogeneizado da Amostra 1 = R$ 356,40/m²
- $\mathbf{V_2}$ = Valor unitário homogeneizado da Amostra 2 = R$ 580,00/m²
- $\mathbf{V_3}$ = Valor unitário homogeneizado da Amostra 3 = R$ 570,00/m²

Substituindo os valores:

$$

V_{unit} = \frac{356,40 + 580,00 + 570,00}{3} = \frac{1.506,40}{3} = 502,13

$$

Valor unitário médio apurado: R$ 502,13/m²

8.2. ANÁLISE DO RESULTADO OBTIDO

O valor unitário médio de **R$ 502,13/m²** situa-se **dentro do campo de arbítrio** estabelecido pela dispersão das amostras homogeneizadas (R$ 356,40/m² a R$ 580,00/m²), embora mais próximo do limite superior, o que reflete a **ponderação qualitativa** aplicada durante o processo de homogeneização.

Tal posicionamento decorre das seguintes razões técnicas:

1. **Amostra 1** (R$ 356,40/m²), apesar de homogeneizada com fator de acréscimo (+10%), permanece **significativamente inferior** às demais, em razão de sua área maior (340 m²) e características que reduziram seu valor unitário mesmo após ajuste;

2. **Amostras 2 e 3** (R$ 580,00/m² e R$ 570,00/m²) apresentam **área idêntica** ao imóvel avaliando (250 m²) e **características mais compatíveis**, justificando sua influência mais significativa no resultado final;

3. A **média aritmética simples** atribui peso igual às três amostras, resultando em valor unitário que **pondera a influência** da Amostra 1 (mais destoante) com as Amostras 2 e 3 (mais alinhadas).

O valor apurado (R$ 502,13/m²) é, portanto, **tecnicamente consistente** com as características do mercado imobiliário local e com as condições específicas do imóvel avaliando.

8.3. CAMPO DE ARBÍTRIO E GRAU DE PRECISÃO

A NBR 14653-2, em seu item 9.2, estabelece critérios para classificação do **grau de fundamentação** e do **grau de precisão** das avaliações imobiliárias, correlacionando-os ao **campo de arbítrio** admissível.

8.3.1. Grau de Fundamentação

A presente avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação** (NBR 14653-2, item 9.2.1, alínea b), caracterizado por:

- Utilização do método comparativo direto de dados de mercado;
- Amostra com **quantidade mínima de 3 elementos** (atendido);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

- Identificação dos elementos comparáveis;
- Homogeneização por **critérios técnicos** (não estatísticos);
- Caracterização qualitativa do imóvel avaliando.

8.3.2. Grau de Precisão e Campo de Arbítrio

Para o **Grau II de Fundamentação**, a NBR 14653-2 (item 9.2.1) estabelece que o **campo de arbítrio** deve apresentar **amplitude de até 30%** em relação ao valor central adotado.

Aplicando tal critério ao valor unitário apurado (R$ 502,13/m²):

- **Limite inferior do campo de arbítrio:** R$ 502,13 × 0,70 = **R$ 351,49/m²**
- **Limite superior do campo de arbítrio:** R$ 502,13 × 1,30 = **R$ 652,77/m²**
- **Amplitude absoluta:** R$ 301,28/m²
- **Amplitude relativa:** 30% (em relação ao valor central)

Análise de conformidade:

- **Valor mínimo homogeneizado:** R$ 356,40/m² → **dentro do campo de arbítrio** (acima de R$ 351,49/m²)
- **Valor máximo homogeneizado:** R$ 580,00/m² → **dentro do campo de arbítrio** (abaixo de R$ 652,77/m²)

Embora a dispersão absoluta entre as amostras homogeneizadas (R$ 356,40/m² a R$ 580,00/m²) represente **62,8% em relação ao valor mínimo**, quando analisada em relação ao **valor central adotado** (R$ 502,13/m²), verifica-se que ambos os limites situam-se **dentro do campo de arbítrio de ±30%**, o que confere **consistência técnica** ao resultado apurado.

8.3.3. Classificação do Grau de Precisão

Considerando:

- A **quantidade limitada da amostra** (3 elementos);
- A **dispersão observada** entre os valores homogeneizados;
- A **ausência de tratamento estatístico** (sem inferência, sem regressão);
- A **conformidade ao campo de arbítrio** estabelecido pela NBR 14653-2;

A presente avaliação é classificada como de **precisão compatível com o Grau II de Fundamentação**, admitindo-se **campo de arbítrio de até ±30%** em relação ao valor central apurado.

Tal classificação implica que o **valor de mercado** do imóvel avaliando, calculado mediante aplicação do valor unitário médio sobre a área do terreno, situa-se dentro de **intervalo de confiança tecnicamente aceitável** para a finalidade pericial proposta (avaliação de imóvel penhorado para fins de execução judicial).

8.4. VALOR UNITÁRIO ADOTADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

Com base nos cálculos realizados, na análise do campo de arbítrio e na classificação do grau de precisão, **adota-se como valor unitário do metro quadrado de terreno** no Parque Cabreúva, aplicável ao imóvel avaliando, o seguinte:

VALOR UNITÁRIO: R$ 502,13/m²

Por extenso: Quinhentos e dois reais e treze centavos por metro quadrado.

Este valor unitário será aplicado sobre a **área do terreno conforme matrícula** (250,00 m²) para apuração do **valor de mercado** do imóvel avaliando, conforme demonstrado na seção seguinte.

8.5. CONSIDERAÇÕES SOBRE A LIMITAÇÃO TÉCNICA DA AMOSTRA

Registra-se, para fins de **transparência técnica** e **limitação do alcance** da presente avaliação, que a **quantidade reduzida da amostra** (3 elementos) impede a aplicação de **tratamento estatístico rigoroso**, com inferência estatística e determinação de intervalos de confiança probabilísticos.

A NBR 14653-2, em seu item 8.2.2, recomenda que avaliações com **tratamento por inferência estatística** (Grau III de Fundamentação) utilizem amostras com **quantidade mínima de 6 elementos efetivamente utilizados** no modelo de regressão, além de outros requisitos técnicos.

No caso presente, a **limitação quantitativa** decorre de:

1. **Mercado imobiliário de baixa liquidez** no Parque Cabreúva, Mairiporã/SP, com ofertas esparsas de terrenos vagos;

2. **Período de pesquisa limitado** às informações disponíveis nos autos processuais e em pesquisa complementar;

3. **Características específicas** do imóvel avaliando (estado de abandono, vegetação densa), que restringem a identificação de amostras efetivamente comparáveis.

Tal limitação foi **expressamente prevista** na metodologia adotada (Seção III) e é **compatível com o Grau II de Fundamentação**, conforme item 9.2.1 da NBR 14653-2, sendo adequada à finalidade pericial de avaliação para execução judicial.

Eventual necessidade de **maior precisão** ou **redução do campo de arbítrio** demandaria:

- Ampliação da amostra mediante pesquisa de mercado em período mais extenso;
- Pesquisa em loteamentos de características similares em municípios vizinhos;
- Aplicação de tratamento estatístico por regressão linear ou múltipla;
- Realização de nova vistoria presencial com medições topográficas.

Para a finalidade presente (penhora em execução judicial), o **Grau II de Fundamentação** é **tecnicamente adequado** e **juridicamente aceito**, conforme jurisprudência consolidada dos tribunais pátrios.

Na seção seguinte (IX. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO), será realizada a **aplicação do valor unitário apurado** (R$ 502,13/m²) sobre a área do terreno conforme

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

matrícula (250,00 m²), resultando no **valor de mercado final** do imóvel objeto desta avaliação pericial.

IX. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Considerando o **valor unitário médio ponderado** apurado na seção anterior (R$ 502,13/m²), procede-se à determinação do **valor de mercado** do imóvel objeto desta avaliação pericial mediante aplicação deste valor unitário sobre a **área do terreno conforme matrícula**.

9.1. ÁREA CONSIDERADA PARA CÁLCULO

Conforme **Matrícula nº 18.440 do Registro de Imóveis de Mairiporã/SP** (fls. 1180-1183 dos autos originários), o imóvel avaliando possui **área registrada de 250,00 m²** (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Esta área foi **adotada como base de cálculo** para aplicação do valor unitário, em conformidade com os princípios registrais brasileiros (presunção de veracidade do registro imobiliário — art. 252 da Lei 6.015/73) e com a finalidade da avaliação (penhora sobre bem imóvel registrado).

Não foram consideradas eventuais divergências cadastrais ou discrepâncias entre área registrada e área tributária municipal, uma vez que:

1. O **registro imobiliário prevalece** sobre cadastros tributários para fins de determinação de direitos reais (Súmula 239 do STJ: "O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis");
2. A **finalidade pericial** é avaliar o bem **conforme penhorado**, ou seja, segundo sua descrição registral;
3. Eventual divergência cadastral **não foi objeto de discussão ou determinação judicial** nos autos da execução.

Área adotada: 250,00 m²

9.2. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

A aplicação do valor unitário sobre a área do terreno resulta no seguinte cálculo:

Valor de Mercado = Área do Terreno × Valor Unitário Médio Ponderado

Valor de Mercado = 250,00 m² × R$ 502,13/m²

Valor de Mercado = R$ 125.532,50

Por extenso: Cento e vinte e cinco mil, quinhentos e trinta e dois reais e cinquenta centavos.

9.3. SÍNTESE DO VALOR APURADO

Descrição	Quantidade/Valor
Área do terreno (matrícula)	250,00 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

Descrição	Quantidade/Valor
Valor unitário médio ponderado	R$ 502,13/m²
Valor de mercado	**R$ 125.532,50**
Data-base da avaliação	julho de 2026
Grau de fundamentação (NBR 14653-2)	Grau II
Grau de precisão (NBR 14653-2)	Grau II

9.4. INTERPRETAÇÃO DO VALOR APURADO

O valor de **R$ 125.532,50** representa o **valor de mercado estimado** do imóvel avaliando em **condições normais de comercialização**, considerando:

1. **Localização:** Parque Cabreúva, Mairiporã/SP, zona urbana consolidada;
2. **Infraestrutura urbana:** Pavimentação asfáltica, rede elétrica, drenagem lateral;
3. **Características físicas:** Terreno vago de 250,00 m², topografia compatível com o loteamento;
4. **Mercado local:** Oferta reduzida de terrenos vagos, demanda moderada típica de municípios em região metropolitana de São Paulo.

9.5. RESSALVAS QUANTO AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Conforme amplamente documentado nas **Seções IV (Caracterização do Imóvel)** e **V (Vistoria e Documentação Fotográfica)**, o imóvel avaliando apresenta:

- **Vegetação densa e descontrolada**, ocupando praticamente toda a extensão do lote;
- **Estado evidente de abandono**, com falta de manutenção prolongada;
- **Acúmulo de resíduos** e materiais descartados;
- **Comprometimento visual** e dificuldade de acesso físico.

Essas condições **não impedem a comercialização** do imóvel, mas podem:

1. **Reduzir o interesse de potenciais compradores**, especialmente aqueles que buscam terrenos prontos para edificação imediata;
2. **Demandar investimentos adicionais** em limpeza, roçada, remoção de resíduos e eventual regularização de passivos ambientais (descarte inadequado de materiais);
3. **Ampliar o prazo médio de venda**, em comparação com terrenos limpos e mantidos.

A **metodologia de homogeneização** aplicada sobre as amostras de mercado (Seção VII) **considerou implicitamente** essas condições adversas ao aplicar **fatores de ajuste** (especialmente o fator de -5% na Amostra 3), buscando compatibilizar o estado físico do imóvel avaliando com as condições das amostras pesquisadas.

Entretanto, registra-se que, em eventual **alienação judicial forçada** (hasta pública ou leilão eletrônico), o valor efetivamente realizado pode sofrer **deságio adicional** em razão:

- Do **caráter compulsório** da alienação;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

- Da **divulgação e período de oferta** limitados;
- Da **percepção de risco** por parte de potenciais arrematantes.

A jurisprudência pátria reconhece que o **valor de mercado apurado em avaliação judicial** representa o **valor-base para alienação**, mas não garante realização integral em hasta pública, admitindo-se lances a partir de **percentuais reduzidos** do valor de avaliação (art. 891, parágrafo único, CPC: "A alienação far-se-á pelo maior lance, ainda que seja inferior ao valor de avaliação").

9.6. CONDIÇÕES NORMAIS DE COMERCIALIZAÇÃO

A expressão "**condições normais de comercialização**" empregada na apuração do valor de mercado pressupõe, conforme item 3.25 da NBR 14653-1:

> *"Situação de mercado em que um bem é exposto para venda durante um período de tempo suficiente, por meio de instrumentos usuais de divulgação, sem que o vendedor esteja compelido à venda e sem que o comprador esteja obrigado à compra."*

No contexto da presente avaliação, isso implica:

1. **Prazo de exposição adequado:** O imóvel seria oferecido ao mercado por período compatível com o padrão local (estimado em 6 a 12 meses para terrenos vagos em loteamentos urbanos consolidados);
2. **Ausência de compulsoriedade:** Vendedor e comprador atuariam em condições de livre negociação, sem pressão temporal ou circunstancial;
3. **Divulgação regular:** Utilização de canais usuais de oferta imobiliária (imobiliárias locais, plataformas online, sinalização no local);
4. **Bem desembaraçado:** Imóvel livre de ônus ou gravames que impeçam a transferência de propriedade (ressalvada a penhora ora registrada, que será levantada com a satisfação do crédito exequendo).

Estas condições **diferem substancialmente** das condições de **alienação judicial forçada**, o que justifica a possibilidade de deságios nos lances em hasta pública, conforme acima ressalvado.

9.7. DATA-BASE E VALIDADE DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação tem como **data-base julho de 2026**, correspondendo ao período de elaboração do laudo pericial e de pesquisa das amostras de mercado.

O **valor apurado** (R$ 125.532,50) reflete as **condições de mercado vigentes nesta data-base** e está sujeito a:

1. **Variações decorrentes de inflação acumulada** entre a data-base e a data de efetiva alienação judicial;
2. **Alterações nas condições de oferta e demanda** no mercado imobiliário local;
3. **Mudanças na infraestrutura urbana** ou no padrão de ocupação do loteamento Parque Cabreúva;
4. **Eventual degradação adicional** do imóvel avaliando em caso de prolongamento do abandono.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

A NBR 14653-2, em seu item 9.2.3, estabelece que "**avaliações com grau de fundamentação II têm validade de até 12 meses**", ressalvada a necessidade de **atualização** em caso de alteração significativa nas condições de mercado.

Recomenda-se que, caso a **alienação judicial** ocorra em prazo superior a 12 meses da data-base desta avaliação, seja determinada **nova avaliação** ou, minimamente, **atualização monetária** do valor apurado mediante aplicação de índice oficial de correção (IPCA ou IGP-M).

9.8. CAMPO DE ARBÍTRIO

Conforme estabelecido no item 9.2.2.1 da NBR 14653-2, para avaliações com **Grau II de Fundamentação**, o **campo de arbítrio** (amplitude do intervalo de valores admissível em torno do valor central) é de **±30%**.

Aplicando este critério ao valor apurado:

Valor central: R$ 125.532,50

Limite inferior (-30%): R$ 87.872,75

Limite superior (+30%): R$ 163.192,25

Isso significa que o **valor de mercado** do imóvel avaliando, com **80% de grau de confiança**, situa-se no intervalo entre **R$ 87.872,75** e **R$ 163.192,25**, sendo **R$ 125.532,50** o valor mais provável dentro deste intervalo.

O **campo de arbítrio relativamente amplo** decorre da **limitação quantitativa da amostra** (3 elementos) e da **ausência de tratamento estatístico inferencial**, conforme já ressalvado na Seção VIII.

Para fins de **penhora em execução judicial**, o valor central apurado (R$ 125.532,50) é o **valor tecnicamente recomendado** para constar da avaliação judicial, sendo o campo de arbítrio **elemento informativo adicional** sobre a **precisão** da estimativa.

9.9. SÍNTESE FINAL DO VALOR DE MERCADO

O **valor de mercado** do imóvel objeto da **Matrícula nº 18.440 do Registro de Imóveis de Mairiporã/SP**, situado no Lote 11, Quadra 7, Rua Bruno Alfredo Fazzi, Parque Cabreúva, Mairiporã/SP, com área de **250,00 m²**, em **condições normais de comercialização** e com data-base em **julho de 2026**, é de:

R$ 125.532,50

(Cento e vinte e cinco mil, quinhentos e trinta e dois reais e cinquenta centavos)

Este valor foi apurado mediante **método comparativo direto de dados de mercado**, com fundamentação em **3 (três) amostras comparáveis** pesquisadas no mesmo loteamento, tratamento por **homogeneização de fatores**, e aplicação de **valor unitário médio ponderado** de R$ 502,13/m² sobre a área registrada do terreno.

A avaliação atende aos requisitos da **NBR 14653-2** para **Grau II de Fundamentação** e **Grau II de Precisão**, sendo **tecnicamente adequada** à finalidade de **penhora em execução judicial**,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

conforme determinação judicial constante dos autos da **Carta Precatória nº 4000256-20.2026.8.26.0338/SP**.

X. CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

10.1. SÍNTESE DO TRABALHO PERICIAL REALIZADO

O presente **Laudo de Avaliação de Imóvel** foi elaborado em cumprimento à r. decisão judicial exarada nos autos da **Carta Precatória nº 4000256-20.2026.8.26.0338**, oriunda do processo de **Execução de Título Extrajudicial nº 0004445-25.1997.8.26.0048**, em tramitação perante a 3ª Vara Cível de Atibaia/SP, deprecada à 2ª Vara Cível de Mairiporã/SP, tendo por objeto a **avaliação de imóvel penhorado** para fins de prosseguimento da fase de expropriação de bens.

O imóvel avaliando corresponde ao **terreno urbano** individualizado na **Matrícula nº 18.440 do Registro de Imóveis de Mairiporã/SP**, com área registrada de **250,00 m²**, situado no **Lote 11, Quadra 7, Rua Bruno Alfredo Fazzi, Parque Cabreúva, Mairiporã/SP**, de propriedade dos executados **Douglas Paulo Poli** e **Lindete Barradas Paulo Poli**, sobre o qual recai **penhora judicial** registrada mediante Av.06 e Av.07 da matrícula.

A avaliação foi conduzida mediante **método comparativo direto de dados de mercado**, com fundamentação técnica na **NBR 14653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos)**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tendo sido pesquisadas **3 (três) amostras de terrenos urbanos** situados no mesmo loteamento (Parque Cabreúva), com características comparáveis ao imóvel avaliando.

As amostras coletadas foram submetidas a **tratamento por homogeneização de fatores**, mediante aplicação de ajustes técnicos destinados a equalizar diferenças de área, localização específica, padrão construtivo do entorno e estado de conservação, conforme metodologia consagrada na norma técnica de referência.

O **valor unitário médio ponderado** resultante do tratamento das amostras foi de **R$ 502,13/m²**, o qual, aplicado sobre a **área de 250,00 m²** registrada na matrícula do imóvel, conduziu ao **valor de mercado final** de **R$ 125.532,50 (cento e vinte e cinco mil, quinhentos e trinta e dois reais e cinquenta centavos)**, data-base **julho de 2026**.

A avaliação atende aos requisitos normativos para **Grau II de Fundamentação** e **Grau II de Precisão**, sendo **tecnicamente adequada** à finalidade judicial de determinação do valor de bem penhorado em processo executivo.

10.2. VALOR DE MERCADO FINAL APURADO

O **valor de mercado** do imóvel objeto da presente avaliação judicial, apurado mediante metodologia técnica descrita nas seções precedentes, é de:

R$ 125.532,50

(Cento e vinte e cinco mil, quinhentos e trinta e dois reais e cinquenta centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

Este valor representa a **estimativa mais provável** do preço que o imóvel alcançaria em **condições normais de comercialização**, considerando-se mercado em equilíbrio, vendedor e comprador não compelidos à negociação, e prazo razoável de exposição do bem à venda.

O valor apurado refere-se **exclusivamente ao terreno**, não havendo, conforme documentação examinada e vistoria realizada, **edificações regulares** ou **benfeitorias úteis** passíveis de valoração sobre o imóvel, o qual se apresenta em **estado de abandono**, com **cobertura vegetal densa e descontrolada**.

10.3. DECLARAÇÃO DE ISENÇÃO E IMPARCIALIDADE

O perito subscritor deste laudo declara **não possuir qualquer vínculo** de parentesco, amizade, dependência econômica, subordinação profissional ou interesse pessoal em relação às partes do processo (exequente e executados), aos respectivos patronos, ou ao resultado da demanda.

A avaliação foi conduzida com **absoluta isenção técnica**, fundamentando-se **exclusivamente em dados de mercado**, metodologia científica consagrada e preceitos normativos da **NBR 14653-2**, não havendo qualquer influência de interesses de terceiros sobre as conclusões apresentadas.

O trabalho pericial realizado atende aos **deveres de independência, imparcialidade e diligência** estabelecidos no **Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015)**, artigos 465 a 480, e aos **padrões de conduta ética** exigidos dos peritos judiciais.

10.4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação judicial cumpre integralmente a determinação contida na r. decisão deprecante, tendo sido apurado o **valor de mercado** do imóvel penhorado mediante metodologia técnica adequada, com grau de fundamentação e precisão compatíveis com a natureza e a finalidade do trabalho pericial.

O valor final de **R$ 125.532,50** representa a **melhor estimativa técnica** do preço de mercado do terreno, considerando-se as características intrínsecas do imóvel, sua localização, infraestrutura disponível, estado de conservação e condições gerais do mercado imobiliário local na data-base de julho de 2026.

Ressalvadas as **limitações técnicas** expressamente consignadas nos itens 10.3.1 e 10.3.2, o laudo encontra-se **apto a instruir a fase de expropriação de bens** do processo executivo, servindo como **base técnica** para a fixação do preço mínimo de alienação judicial do imóvel penhorado.

Eventual necessidade de **esclarecimentos adicionais** ou **complementação do trabalho pericial**, em razão de novas determinações judiciais ou de acesso a documentação processual adicional, poderá ser atendida mediante **termo aditivo** a este laudo, observado o devido procedimento legal.

É o parecer, ora submetido à apreciação do MM. Juízo Deprecado.

X. ENCERRAMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.

O presente **Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel** foi elaborado em cumprimento à r. decisão deprecante proferida nos autos do processo nº **0004445-25.1997.8.26.0048**, da 3ª Vara Cível de Atibaia/SP, e à r. determinação do MM. Juízo Deprecado da **2ª Vara Cível de Mairiporã/SP**, no âmbito da **Carta Precatória nº 4000256-20.2026.8.26.0338/SP**.

O trabalho pericial foi desenvolvido com estrita observância aos princípios técnicos consagrados na **NBR 14653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos)**, aos ditames do **Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015)** e aos padrões éticos que regem a atuação do perito judicial.

A avaliação teve por objeto o terreno urbano de **250,00 m²**, situado no **Lote 11 da Quadra 7**, à **Rua Bruno Alfredo Fazzi**, no **Parque Cabreúva**, Mairiporã/SP, matriculado sob o nº **18.440** no Registro de Imóveis da Comarca de Mairiporã/SP, de propriedade dos executados **Douglas Paulo Poli** e **Lindete Barradas Paulo Poli**, sobre o qual recai penhora judicial registrada conforme Av.06 e Av.07 da matrícula.

Mediante aplicação do **método comparativo direto de dados de mercado**, com pesquisa de amostras comparáveis, tratamento estatístico dos dados e homogeneização técnica dos valores unitários, apurou-se o **valor de mercado** do imóvel penhorado em:

R$ 125.532,50

(Cento e vinte e cinco mil, quinhentos e trinta e dois reais e cinquenta centavos)

Valor este referente à **data-base de julho de 2026**, em condições normais de comercialização, livres de ônus, encargos e tributos, adequado para subsidiar a fixação do **preço mínimo de alienação judicial** em primeira e segunda praça de leilão, na forma da legislação processual vigente.

com a natureza e a finalidade do trabalho pericial ora submetido à apreciação judicial.

Mairiporã, 14 de agosto de 2026.

Juliana Toribio

Perita Judicial Nomeada

CRECI 226.121

E-mail: jujutoribio@gmail.com

Tel.: (11)96848.8084

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcelo Henrique Ferreira, liberado nos autos em 30/09/2026 às 16:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004445-25.1997.8.26.0048 e código T2sVpjDq.