Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL

FÓRUM REGIONAL DE SANTANA - SP

Processo nº 1022572-71.2016.8.26.0001

LUCIANA PRIETO DE PAULA, Engenheira Civil, CREA nº 5063348883, nomeada nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial requerida por JOSE SAN MIGUEL FEIJOO, em face de TATHIANA LICIAS DE OLIVEIRA MIZRAHI E OUTROS, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que

Pede deferimento.

São Paulo, 22 de julho de 2025.



Eng.ª Luciana Prieto de Paula

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.867

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

SUMÁRIO

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 3
1.1 SÍNTESE DO TRABALHO 3
1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS 3
2 IMÓVEIS 4
3 VISTORIA 6
3.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 8
4 AVALIAÇÃO 12
4.1 METODOLOGIA 14
4.1.1 Valor do Terreno 14
4.1.2 Custo de Reedição das Benfeitorias 14
4.1.3 Valor Total do Imóvel 15
4.2 CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS 16
4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 18
4.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO 20
5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO 21
6 CONCLUSÃO 22
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS 23
APÊNDICE: PLANILHAS DE CÁLCULO 24
ANEXO: TABELAS DE APOIO 33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho pericial tem por objetivo apurar o valor de mercado, atual e à vista, do imóvel localizado na Rua Waldemar Magalhães, nº 755, Nova Itanhaém, Itanhaém – SP, bem como de 50% do box de garagem 2 do Condomínio Edifício Arpa, localizado na R. Dr. Veiga Filho, 36 - Santa Cecilia, São Paulo - SP.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos a esta signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.1 SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza ..... Laudo de Avaliação
Objeto..... Galpão e vaga de garagem
Finalidade ..... Processo Judicial

1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este laudo foi elaborado de acordo com os requisitos estabelecidos pelas seguintes normas técnicas:

- ✓ NBR – 14653-1 Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2019;
- ✓ NBR – 14653-2 Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2011;
- ✓ Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, 2011;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

2 IMÓVEIS

Os imóveis, objeto desta avaliação, apresentam as seguintes características:

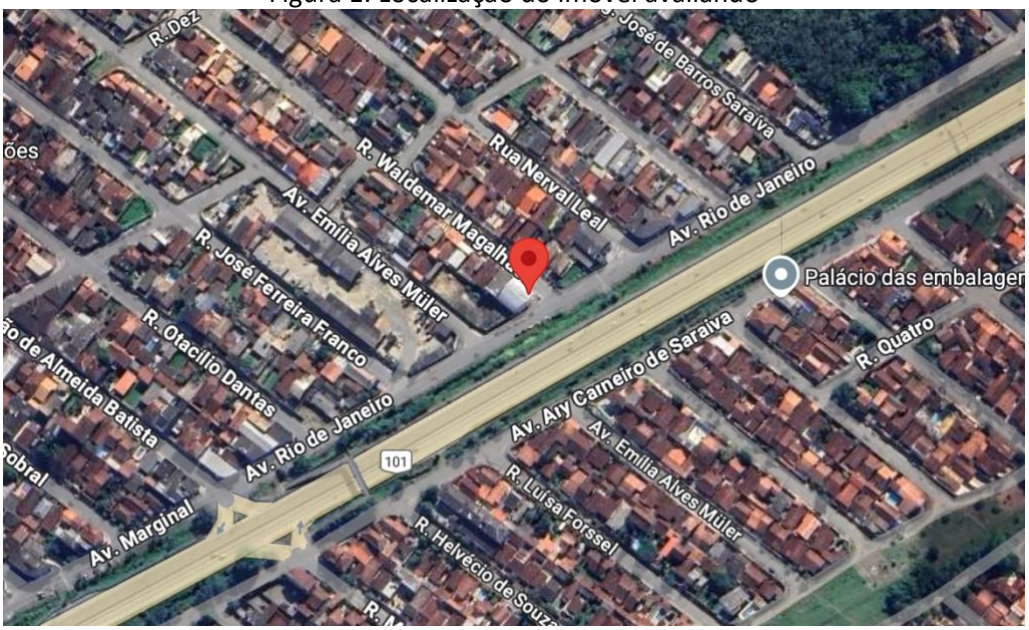
a) Galpão localizado no município de Itanhaém – SP

Imóvel registrado sob a Matrícula nº 53.157 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém (fls. 363 – 364), identificado no cadastro municipal pelo Setor 050, Quadra 015, Lote 002, inserido na Zona 3 do município.

O terreno possui área de **253,00 m²**, sobre o qual foi edificada uma benfeitoria com área construída de **170,00 m²**.

A região é atendida por infraestrutura urbana completa, contando com todos os melhoramentos públicos essenciais: guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água e esgoto, rede elétrica, iluminação pública, rede telefônica, coleta de lixo, serviço postal e demais equipamentos urbanos compatíveis com o uso do imóvel.

Figura 1: Localização do imóvel avaliando



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Figura 2: Certidão de Valor Venal do imóvel emitida pela Prefeitura de Itanhaém



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 176075 / 2024

EXERCÍCIO: 2025

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Imóvel: 57254 **Inscrição Cadastral:** 050.015.002.0000.042447

Endereço: RUA WALDEMAR MAGALHÃES 755 **Complemento:** PR 4499/2003

Andar: **Apto**: **Edifício:** **Fração Ideal:** 1.0000

Loteamento: JARDIM ITAPEL

Quadra: 015 **Lote:** 002 **Zona:** Zona 3 Rodovia até Serra do Mar **Inscr. Ant.:** 015 002

b) Fração ideal de vaga de garagem no município de São Paulo – SP

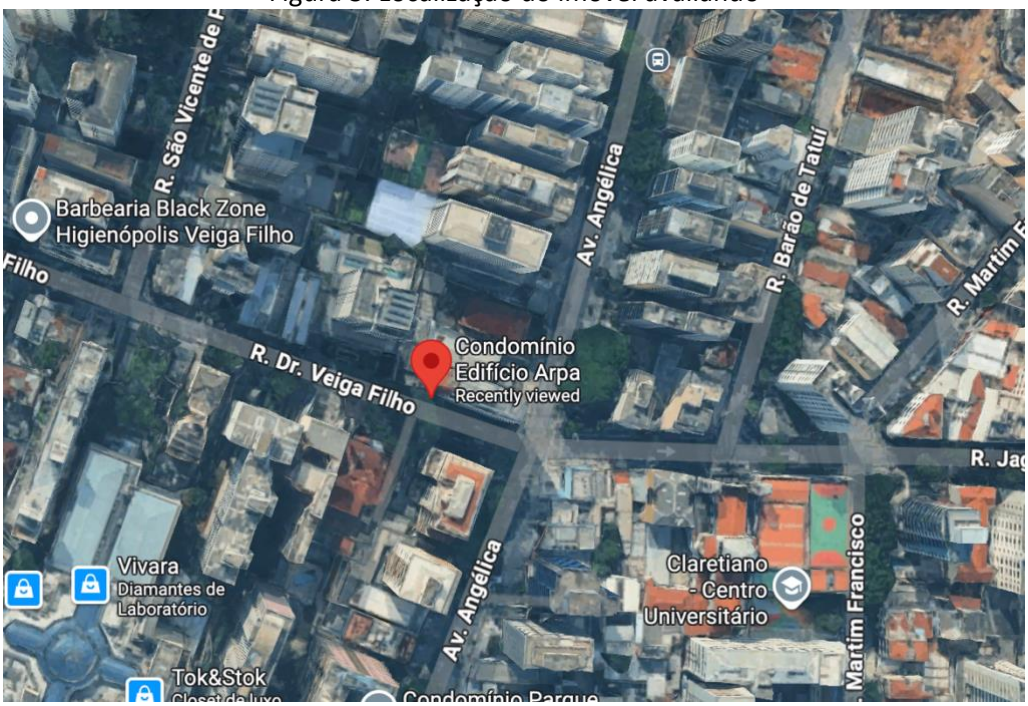
Corresponde a 50% do box de garagem nº 2, localizada no Condomínio Edifício Arpa, situado à Rua Dr. Veiga Filho, nº 36 – Santa Cecília, São Paulo/SP, registrada sob a Matrícula nº 72.749 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 365 – 372).

O box possui área total de 34,00 m², e se destina exclusivamente ao estacionamento de veículos. O imóvel encontra-se inserido em região com ampla oferta de serviços, comércio e transporte público, dotada de infraestrutura urbana completa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Figura 3: Localização do imóvel avaliando



3 VISTORIA

A vistoria foi agendada judicialmente para o dia 16 de junho de 2025. Inicialmente, esta signatária dirigiu-se ao imóvel localizado no município de Itanhaém/SP. Contudo, nenhuma das partes compareceu ao local e o acesso ao interior do imóvel não foi autorizado, o que impossibilitou a realização da inspeção.

Na sequência, a signatária deslocou-se até o segundo imóvel objeto da presente avaliação, situado na cidade de São Paulo/SP, correspondente à fração ideal da vaga de garagem no Condomínio Edifício Arpa. Embora as partes também não tenham acompanhado a diligência, o acesso ao interior do condomínio foi autorizado pelo porteiro, Sr. Carlos, que indicou a localização da vaga a ser avaliada, viabilizando assim a realização da vistoria.

Em relação ao galpão localizado no município de Itanhaém/SP, com área construída de 170,00 m² em terreno de 253,00 m², com base no *Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas*, elaborado pelo Instituto Brasileiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, a edificação pode ser enquadrada como "**3.2 – Galpão Padrão Simples**", caracterizado por:

> Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro, fibrocimento ou metálica sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé- -direito em geral chega até seis metros de altura.

Com base nas características construtivas observadas e nos critérios estabelecidos pelo estudo para avaliação do estado de conservação, a edificação enquadra-se na categoria "**F – Necessitando de reparos simples a importantes**", definida como:

> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.

Por fim, ressalta-se que o imóvel localizado em São Paulo/SP, identificado como fração ideal da vaga de garagem nº 2, não possui benfeitorias edificadas, tratando-se de espaço aberto no interior do condomínio, destinado à guarda de veículos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

3.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1: galpão localizado na Rua Waldemar Magalhães, nº 755, Nova Itanhaém, Itanhaém – SP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Foto 2: Rua Waldemar Magalhães, Nova Itanhaém, Itanhaém – SP



Foto 3: Rua Waldemar Magalhães, Nova Itanhaém, Itanhaém – SP



Foto 4: lateral direita de quem da rua olha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.



Foto 5: Condomínio Edifício Arpa, localizado na R. Dr. Veiga Filho, 36 - Santa Cecilia, São Paulo



Foto 6: box de garagem nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil



Foto 7: box de garagem nº 2



Foto 8: box de garagem nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

4 AVALIAÇÃO

De acordo com a ABNT NBR 14653-1 (ABNT, 2019) a avaliação de um bem consiste em uma análise técnica, realizada por um engenheiro de avaliações, para calcular o valor de um bem para uma determinada finalidade, situação e data. O valor de mercado é definido pela mesma norma (ABNT, 2019, p. x) como a "Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.".

O primeiro passo é a vistoria do imóvel avaliando pelo engenheiro, buscando suas características e especificidades. A ABNT (2011) indica a análise de aspectos construtivos, dimensões, aproveitamento eficiente do imóvel, arquitetura, conforto, patologias, dentre outros. Na vistoria também devem ser observadas características da região onde se encontram os imóveis, condições econômicas, políticas e sociais que formam o valor de mercado, aspectos físicos como relevo, presença de córregos, presença de áreas verdes, leis de uso e ocupação do solo e infraestrutura básica, composta por sistemas de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica e vias de acesso. A vistoria também serve para orientar a coleta dos dados que irão compor a amostra.

Ainda na vistoria devem ser escolhidas variáveis que, em princípio, explicam a tendência de formação de valor dos imóveis. As variáveis são as diversas características que diferenciam um imóvel de outro, se todos os dados possuem uma mesma característica ela deixa de ser uma variável. De acordo com a ABNT (2011, p.13) "As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos {...}". No processo de avaliação as variáveis devem ser analisadas e, caso seja constatado que elas não explicam a formação de valor, as mesmas podem ser desconsideradas.

De acordo com a ABNT (2011), na coleta de dados o engenheiro de avaliações deve buscar no mercado dados para compor uma amostra representativa da população

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

na qual o imóvel avaliando está inserido, a partir de informações contemporâneas e confiáveis de ofertas de imóveis na região e transações efetivadas.

A quantidade das informações e a qualidade dos dados colhidos são fatores que influenciam na fundamentação do trabalho. O ideal é que os dados tenham fontes de informação diversas.

Após finalizada a coleta, o engenheiro avaliador deve analisar seus dados e suas variáveis. Essa análise permite que ele elimine aquilo que for muito discrepante e que, em sua opinião, pode distorcer o resultado da avaliação. A ABNT (2011) recomenta que seja verificado o equilíbrio da amostra, influência das variáveis na formação do valor e se existe duas ou mais variáveis que sejam dependentes entre si.

Em uma próxima etapa, os dados devem passar por um tratamento, que, de acordo com a ABNT (2019, p. 7), consiste na “Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.”. A ABNT NBR 14653-1 (ABNT, 2019) recomenda que a metodologia escolhida pelo avaliador, para o tratamento dos dados, seja compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Essa mesma Norma (ABNT, 2019) recomenda que seja utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

De acordo com a ABNT (2019, p. 14), o método comparativo direto de dados de mercado “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. No tratamento dos dados pode ser utilizado o tratamento por fatores ou o tratamento científico.

De acordo com a ABNT (2011), o tratamento por fatores consiste na homogeneização da amostra por fatores e critérios fundamentados por estudos. Esse tratamento é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado semelhantes ao imóvel avaliando. Os fatores podem ser retirados de estudos realizados por profissionais de engenharia ou arquitetura, e publicados por entidades técnicas regionais reconhecidas, universidades ou entidades públicas com registro no sistema Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA e Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou deduzidos e fundamentados pelo próprio engenheiro avaliador.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

4.1 METODOLOGIA

4.1.1 Valor do Terreno

O método empregado avaliação do terreno é o comparativo direto de dados de mercado com tratamento por fatores. Inicialmente foram escolhidos os seguintes fatores para homogeneizar os elementos da amostra:

- ✓ Fator Oferta: dedução de 10% (dez por cento) no valor ofertado, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não há o referido desconto;
- ✓ Fator Transposição: trata-se do fator que transporta os elementos da pesquisa para o local do imóvel avaliando de modo a medir a valorização ou desvalorização pelo local onde situa-se o imóvel. Tais valores são obtidos pelos lançamentos fiscais na Planta Genérica de Valores (PGV) editada pelas Prefeituras Municipais;
- ✓ Fator de Área: para os casos em que as áreas dos imóveis estão fora do intervalo de referência, a influência da área na formação do valor unitário deve ser estudada;
- ✓ Fator Topografia: para sua utilização devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. Foram utilizados fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos, conforme Tabela 1;

4.1.2 Custo de Reedição das Benfeitorias

Para classificar o padrão construtivo e estado de conservação das benfeitorias foram utilizados os índices do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

conforme exposto anteriormente. Esses índices podem ser observados nas Tabelas 2 e 3.

Os cálculos de depreciação das benfeitorias foram realizados através do método Ross/Heidecke, a partir do grau de obsoletismo e conservação aparentes. O Fator de Obsoletismo e Conservação - FOC é obtido através da seguinte expressão:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$ .....Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, obtido na Tabela 4;

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do Custo Unitário Básico – CUB (R8N), que é um índice que oferece o valor por metro quadrado de construção, apresentado mensalmente pelo Sinduscon - SP.

Dessa maneira, o custo de reedição da benfeitoria é determinado através da seguinte expressão:

$$Cb = Ac \times CUB \times Pc \times FOC;$$.....Onde:

Cb = custo de reedição da benfeitoria;

Ac = área da construção;

CUB = Custo Unitário Básico da construção civil;

Pc = padrão construtivo;

FOC = Fator de Obsoletismo e Conservação.

4.1.3 Valor Total do Imóvel

O valor total do imóvel será obtido pela soma do Valor do Terreno (Vt) e do Custo de Reedição das Benfeitorias (Cb), corrigidos pelo Fator de Ajuste ao Mercado (FAM), demonstrados na seguinte fórmula:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

$Vi = (Vt + CB) \times F_{AM}$ .....Onde:

Vi = valor total do imóvel;

Vt = valor do terreno;

Cb = custo de reedição da benfeitoria;

FAM = fator de ajuste ao mercado.

4.2 CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS

a) Galpão localizado no município de Itanhaém – SP

Através dos critérios fixados na Seção 4.1, temos, para o cálculo do valor do terreno em Itanhaém:

A Zona de uso onde situa-se o imóvel avaliando e a amostra, pode ser classificada como a "11ª Zona Galpões", que apresenta as seguintes características:

a) Frente de referência: ..... não se aplica
b) Profundidade mínima para a região (Pmi): .....não se aplica
c) Profundidade máxima para a região (Pma):.....não se aplica
d) Intervalo característico de áreas (m²): ..... 250 – 3.000 m²

$Vt = \mathrm{At} \times Vu$ .....Onde:

Vt = Valor do terreno;

At = 253,00 m²;

Vu = R$ 1.734,94/m² (conforme pesquisa de mercado e cálculos de homogeneização elencadas no Apêndice)

Substituindo e calculando:

Vt = R$ 438.938,62

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

E para o cálculo do custo de reedição das benfeitorias de Itanhaém temos:

$\mathrm{FOC} = \mathrm{R} + \mathrm{K} \times (1 - \mathrm{R})$ .....Onde:

R = 20%;

K = 0,297;

Substituindo e calculando:

FOC = 0,4375.

$\mathrm{Cb} = \mathrm{Ac} \times \mathrm{CUB} \times \mathrm{Pc} \times \mathrm{FOC};$.....Onde:

Cb = custo de reedição da benfeitoria;

Ac = 170,00 m²;

CUB = R$ 2.085,95 /m²;

Pc = 0,982;

FOC = 0,4375.

Substituindo e calculando:

Cb = R$ 152.353,83

O valor total do imóvel, conforme descrito no capítulo anterior, será obtido pela seguinte fórmula:

$Vi = (Vt + CB) \times F_{AM}$ .....Onde:

Vi = valor total do imóvel;

Vt = R$ 438.938,62

Cb = R$ 152.353,83

Fam = 0,96

Substituindo, obtêm-se:

$\mathrm{VI} = (\mathrm{R\$}\ 438.938{,}62 + \mathrm{R\$}\ 152.353{,}83) \times 0{,}96$

$\mathrm{VI} = \mathrm{R\$}\ 567.954{,}16$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Portanto, o valor do imóvel em números redondos é:

Valor do imóvel = R$ 570.000,00
(quinhentos e setenta mil reais) – julho/25

b) Fração ideal de vaga de garagem no município de São Paulo – SP

Para o cálculo do valor do box de garagem temos:

$Vt = \mathrm{At} \times Vu$ .....Onde:

Vt = Valor do terreno;

At = 17,00 m² (50% do box nº 2);

Vu = R$ 5.965,18/m² (conforme pesquisa de mercado e cálculos de homogeneização elencadas no Apêndice)

Substituindo e calculando:

Vt = R$ 101.408,08

Portanto, o valor de 50% do box nº 2 em números redondos é:

Valor do imóvel = R$ 100.000,00
(cem mil reais) – julho/25

4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado. A presente avaliação foi classificada como grau “I” de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

fundamentação, de acordo com o item 9.2.2. da ABNT NBR 14.653-2:2011, conforme tabela a seguir:

Item	Descrição	Grau			Pont.
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
				Total de Pontos	10

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	10
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo do grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo do grau I	Todos, no mínimo grau I	I
			Enquadramento Geral do Laudo	I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

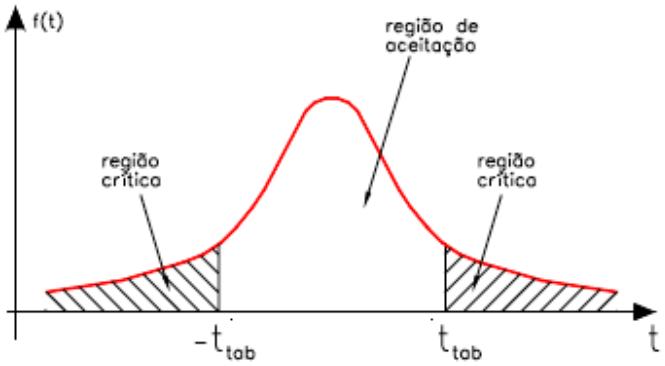
Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

4.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a “priori”.

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno da estimativa de tendência central. Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade “t-student”.

Os valores de “t” oriundos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se na Tabela 5, em função do nível de significância adotado (que vai depender do grau de fundamentação que se queria atingir) e do número de graus de liberdade. O gráfico a seguir representa a função densidade de t-student.



Uma vez obtida a estatística “t-student”, pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Conforme exposto acima, consigna a perita que o modelo proposto atingiu o grau “III” de precisão.

5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Um dos imóveis objeto desta avaliação consiste em um galpão com área construída de 170,00 m², edificado em terreno com área total de 253,00 m², situado em zona urbana com predominância de uso misto (residencial e comercial), dotada de infraestrutura urbana essencial, como pavimentação, redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo e serviços de comunicação.

A região apresenta dinâmica imobiliária moderada, com oferta limitada de galpões industriais ou comerciais de pequeno porte. O bairro Nova Itanhaém tem se desenvolvido de forma gradual, e a presença de pequenos comércios, depósitos, oficinas e prestadores de serviços é comum, o que favorece a demanda por imóveis com perfil semelhante ao do avaliado.

A análise comparativa foi conduzida com base em pesquisas de mercado realizadas por meio de portais imobiliários, contatos com corretores locais e consulta a valores referenciais estabelecidos pela legislação municipal vigente. Foram considerados imóveis com padrão construtivo, área edificada e localização similares, localizados no mesmo bairro ou em bairros adjacentes com características equivalentes.

A liquidez dos imóveis industriais e comerciais na região é relativamente baixa, sendo comum um tempo médio de comercialização superior a 180 dias.

Diante dos dados obtidos, conclui-se que o imóvel possui potencial de comercialização, especialmente para fins de armazenagem, oficina, depósito ou sede de prestador de serviços, compatível com o zoneamento e a realidade do entorno.

Já o outro imóvel avaliada consiste em fração ideal correspondente a 50% da vaga de garagem nº 2, localizada no interior do Condomínio Edifício Arpa, situado na Rua Dr. Veiga Filho, nº 36, bairro Santa Cecília, São Paulo/SP. A vaga possui área privativa de 34,00 m², sendo metade equivalente a 17,00 m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

O imóvel está inserido em uma região central da cidade de São Paulo, com ampla oferta de serviços, comércio e transporte público, incluindo estações de metrô, hospitais, centros comerciais e educacionais. O bairro de Santa Cecília apresenta grande adensamento construtivo e um alto índice de verticalização, o que torna a disponibilidade de vagas de garagem um fator relevante para os moradores da região.

Entretanto, conforme consta na convenção condominial, a alienação da vaga de garagem somente poderá ser realizada a proprietários de unidades autônomas do próprio Condomínio Edifício Arpa. Esta limitação legal restringe significativamente o universo de possíveis adquirentes, uma vez que impede a comercialização da unidade para o mercado em geral.

Assim, apesar de sua boa localização e da valorização do ativo em função da escassez de vagas na região, o valor de mercado da fração ideal da vaga encontra-se sujeito a deságio quando comparado a vagas de garagem disponíveis para venda irrestrita, uma vez que a liquidez do bem é diretamente impactada pela limitação de comercialização.

6 CONCLUSÃO

Diante das análises técnicas e mercadológicas realizadas, conclui-se que o valor de mercado do imóvel localizado na **Rua Waldemar Magalhães, nº 755, bairro Nova Itanhaém, no município de Itanhaém - SP**, corresponde a **R$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais)**.

Quanto à fração ideal equivalente a **50% do box de garagem nº 2, situado no Condomínio Edifício Arpa, localizado à Rua Dr. Veiga Filho, nº 36, bairro Santa Cecília, município de São Paulo - SP**, o valor de mercado apurado é de **R$ 100.000,00 (cem mil reais)**.

Os valores apresentados têm como base o mês de julho de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico é composto por 23 (vinte e três) páginas, incluindo esta última, devidamente datada e assinada. Integram o documento, ainda, um Apêndice contendo os cálculos efetuados e um Anexo com as tabelas utilizadas na avaliação.

São Paulo, 22 de julho de 2025.



Eng.ª Luciana Prieto de Paula
Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.867

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

APÊNDICE: PLANILHAS DE CÁLCULO

a) Elementos

ELEMENTO Nº 1	
Endereço:	Rua Santa Ana de Jesus, nº 211
Bairro:	Sabaúna
Cidade:	Itanhaém - SP
Tipologia:	Galpão
Fonte:	Imóveis Nobre Ltda Me
Telefone:	(13) 99776-9019
Valor (R$):	850.000,00
Área Benf. (m²):	284,00
Área Terreno (m²):	500,00
Índice Fiscal (R$/m²):	1,00
Natureza:	Oferta



ELEMENTO Nº 2	
Endereço:	R. Mamédio Tambuque, 220
Bairro:	Belas Artes
Cidade:	Itanhaém - SP
Tipologia:	Galpão
Fonte:	Maria Helena Sterchele - Fcx
Telefone:	(13) 99786-5277
Valor (R$):	6.500.000,00
Área Benf. (m²):	1.800,00
Área Terreno (m²):	1.800,00
Índice Fiscal (R$/m²):	1,00
Natureza:	Oferta



ELEMENTO Nº 3	
Endereço:	Av. Marginal, 3 - 6960
Bairro:	Santa Terezinha
Cidade:	Itanhaém - SP
Tipologia:	Galpão
Fonte:	Imóveis Nobre Ltda Me
Telefone:	(13) 99776-9019
Valor (R$):	2.000.000,00
Área Benf. (m²):	429,00
Área Terreno (m²):	608,05
Índice Fiscal (R$/m²):	1,00
Natureza:	Oferta



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

ELEMENTO Nº 4	
Endereço:	Rua Valdomiro do Espírito Santo, 150
Bairro:	Cibratel
Cidade:	Itanhaém - SP
Tipologia:	Galpão
Fonte:	Litorall Soluções Imobiliárias
Telefone:	(13) 3422-3053
Valor (R$):	880.000,00
Área Benf. (m²):	360,00
Área Terreno (m²):	1.000,00
Índice Fiscal (R$/m²):	1,00
Natureza:	Oferta



ELEMENTO Nº 5	
Endereço:	Av. Professor Vicente Caetano de Lima, 1900
Bairro:	Sabaúna
Cidade:	Itanhaém - SP
Tipologia:	Galpão
Fonte:	Litorall Soluções Imobiliárias
Telefone:	(13) 3422-3053
Valor (R$):	1.000.000,00
Área Benf. (m²):	360,00
Área Terreno (m²):	360,00
Índice Fiscal (R$/m²):	1,00
Natureza:	Oferta



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

b) Valores das construções

Elemento	Valor Unitário Básico (R$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsoletismo e Conservação	Valor da Benfeitoria (R$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	2.085,95	Galpão padrão simples	0,982	170,00	60	20%	40	66,7%	0,444	f	33,20%	0,297	0,4375	152.353,83
1	2.085,95	Galpão padrão econômico	0,700	284,00	60	20%	25	41,7%	0,705	d	8,09%	0,648	0,7183	297.857,25
2	2.085,95	Galpão padrão médio	1,659	1.800,00	60	20%	40	66,7%	0,444	d	8,09%	0,408	0,5268	3.281.415,49
3	2.085,95	Galpão padrão médio	1,368	429,00	60	20%	30	50,0%	0,625	d	8,09%	0,574	0,6596	807.411,64
4	2.085,95	Galpão padrão econômico	0,700	360,00	60	20%	40	66,7%	0,444	f	33,20%	0,297	0,4375	229.981,83
5	2.085,95	Galpão padrão econômico	0,700	360,00	60	20%	30	50,0%	0,625	f	33,20%	0,418	0,5340	280.702,12

c) Homogeneização

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Valor das benfeitorias	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R$/m²)	1 Fator Transposição (Localização) - Fl				2 Coeficiente de Área - Ca				3 Fator Totpografia - Ft				Vu Final homoge-neizado (R$/m²)	Fator final resultante
							Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Área do Terreno (m²)	Coeficiente de Área	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)		
#	V0	V02	V1	Ff	At	Vo	If	Fl	ΔV1	Vu1	At2	Ca	ΔV2	Vu2	It	Ft	ΔV3	Vu3	Vu	ΣC
Paradigma							1,00				248,00				1,00					
1	850.000,00	297.857,25	552.142,75	0,9	500,00	993,86	1,00	1,0000	0,00	993,86	500,00	1,0000	0,00	993,86	1,00	1,0000	0,00	993,86	**993,86**	1,0000
2	6.500.000,00	3.281.415,49	3.218.584,51	0,9	1.800,00	1.609,29	1,00	1,0000	0,00	1.609,29	1.800,00	1,0000	0,00	1.609,29	1,00	1,0000	0,00	1.609,29	**1.609,29**	1,0000
3	2.000.000,00	807.411,64	1.192.588,36	0,9	608,05	1.765,20	1,00	1,0000	0,00	1.765,20	608,05	1,0000	0,00	1.765,20	1,00	1,0000	0,00	1.765,20	**1.765,20**	1,0000
4	880.000,00	229.981,83	650.018,17	0,9	1.000,00	585,02	1,00	1,0000	0,00	585,02	1.000,00	1,0000	0,00	585,02	1,00	1,0000	0,00	585,02	**585,02**	1,0000
5	1.000.000,00	280.702,12	719.297,88	0,9	360,00	1.798,24	1,00	1,0000	0,00	1.798,24	360,00	1,0000	0,00	1.798,24	1,00	1,0000	0,00	1.798,24	**1.798,24**	1,0000
Média						**1.350,32**				**1.350,32**				**1.350,32**				**1.350,32**	**1.350,32**	
DP						536,79				536,79				536,79				536,79	536,79	
CV						39,75%				39,75%				39,75%				39,75%	39,75%	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

d) Avaliação do terreno

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R$/m²)	1			2			3			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R$/m²)	Valor do Terreno (R$)
			Fator de Localização (Transposição) - Fl			Fator Área			Fator de Topografia					
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Variação do Coeficiente	Área	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente			
#	At	Vu	If	Fl	ΔFl	It	Ft	ΔFt	It2	Ft3	ΔFt4	ΣC	Vua	Vt
Paradigma			1,00			253,00			1,00					
Avaliando	253,00	1.724,25	1,00	1,00	0,0000	253,00	1,0000	0,0000	1,00	1,00	0,0000	1,0000	1.724,25	436.234,10

e) Determinação do Fator de Ajuste ao Mercado

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R$/m²)	1		2		3		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R$/m²)	Valor do Terreno (R$)
			Fator Transposição - Fl		Fator Área - Fa		Fator de Topografia				
			Índice Fiscal	Fator Localização	Área	Coeficiente de Frente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia			
#	At	Vu	If	Fl	Fp	Cf	It	Ft	ΣC	Vua	Vt
Paradigma	**At**	**1.724,25**	**1,00**	**Fl**	**248,00**		**1,00**	**Ft**			
Pesquisados	-										
1	500,00	1.724,25	1,00	1,00	500,00	1,32	1,00	1,00	0,7579	1.306,73	653.366,85
2	1.800,00	1.724,25	1,00	1,00	1.800,00	1,70	1,00	1,00	0,5866	1.011,41	1.820.535,28
3	608,05	1.724,25	1,00	1,00	608,05	1,37	1,00	1,00	0,7288	1.256,59	764.068,91
4	1.000,00	1.724,25	1,00	1,00	1.000,00	1,52	1,00	1,00	0,6598	1.137,58	1.137.577,77
5	360,00	1.724,25	1,00	1,00	360,00	1,24	1,00	1,00	0,8093	1.395,47	502.369,31

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Elemento	Valor Pesquisado (R$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R$)	Valor do Terreno (R$)	Valor das Construções (R$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	Vo	Ff	Vv	Vt	Vb	Fam
1	850.000,00	0,90	765.000,00	653.366,85	297.857,25	0,80
2	6.500.000,00	0,90	5.850.000,00	1.820.535,28	3.281.415,49	1,15
3	2.000.000,00	0,90	1.800.000,00	764.068,91	807.411,64	1,15
4	880.000,00	0,90	792.000,00	1.137.577,77	229.981,83	0,58
5	1.000.000,00	0,90	900.000,00	502.369,31	280.702,12	1,15
MÉDIA						0,96

f) Valor do imóvel

Parcela	Valor (R$)
Valor do Terreno - Vt	436.234,10
Valor da Construção	152.353,83
Fator de Ajuste ao Mercado	0,96
Valor do Imóvel - Vi	567.954,16

Estatística	Valor
Valor Unitário (R$/m²)	1.724,25
DP da Amostra	100,91
Elementos Usados	3,00
Graus de liberdade	2,00
Amplitude Total	219,72
Amplitude (%)	12,74%
Grau de Precisão	**III**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

g) Elementos

ELEMENTO Nº 1	
Endereço:	Rua Jacurici, 70
Código do logradouro:	098159
Inscrição cadastral:	299.004
Bairro:	Itaim Bibi
Cidade:	São Paulo
Tipologia:	Vaga de garagem
Fonte:	Mega Leilões
Código do imóvel:	2303755
Valor (R$):	382.526,99
Área Benf. (m²):	-
Área Terreno (m²):	48,20
Índice Fiscal (R$/m²):	11.072,00
Natureza:	Oferta



ELEMENTO Nº 2	
Endereço:	Rua Bagé, 230
Código do logradouro:	027138
Inscrição cadastral:	037.103
Bairro:	Vila Mariana
Cidade:	São Paulo
Tipologia:	Vaga de garagem
Fonte:	Gold Leilões
Código do imóvel:	2371804
Valor (R$):	177.098,17
Área Benf. (m²):	-
Área Terreno (m²):	35,01
Índice Fiscal (R$/m²):	4.863,00
Natureza:	Oferta



ELEMENTO Nº 3	
Endereço:	Rua do Arraial, 209
Código do logradouro:	023086
Inscrição cadastral:	046.020
Bairro:	Vila Mariana
Cidade:	São Paulo
Tipologia:	Vaga de garagem
Fonte:	123 Leilões
Código do imóvel:	2335831
Valor (R$):	112.426,01
Área Benf. (m²):	-
Área Terreno (m²):	19,80
Índice Fiscal (R$/m²):	3.549,00
Natureza:	Oferta



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

ELEMENTO Nº 4

Endereço:	Alameda Ministro Rocha Azevedo, 647
Código do logradouro:	172405
Inscrição cadastral:	010.097
Bairro:	Jardim Paulista
Cidade:	São Paulo - SP
Tipologia:	Vaga de garagem
Fonte:	Mega Leilões
Código do imóvel:	2315695
Valor (R$):	171.948,53
Área Benf. (m²):	-
Área Terreno (m²):	29,17
Índice Fiscal (R$/m²):	14.305,00
Natureza:	Oferta



ELEMENTO Nº 5

Endereço:	Av. Ibijaú, 83
Código do logradouro:	089303
Inscrição cadastral:	041.256
Bairro:	Moema
Cidade:	São Paulo - SP
Tipologia:	Vaga de garagem
Fonte:	Alfa Leilões
Código do imóvel:	2281685
Valor (R$):	240.240,18
Área Benf. (m²):	-
Área Terreno (m²):	22,94
Índice Fiscal (R$/m²):	5.605,00
Natureza:	Oferta



ELEMENTO Nº 6

Endereço:	Rua João Álvares Soares, 982
Código do logradouro:	330183
Inscrição cadastral:	086.157
Bairro:	Campo Belo
Cidade:	São Paulo - SP
Tipologia:	Vaga de garagem
Fonte:	Gold Leilões
Código do imóvel:	2371794
Valor (R$):	103.328,74
Área Benf. (m²):	-
Área Terreno (m²):	45,80
Índice Fiscal (R$/m²):	2.989,00
Natureza:	Oferta



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA, protocolado em 23/07/2025 às 21:41 , sob o número WSAN25703360536
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022572-71.2016.8.26.0001 e código n9hlOXpo.