

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA TERCEIRA
(3ª) VARA CÍVEL DO FORO DE GUARULHOS - COMARCA DE GUARULHOS
- SP**

AUTOS DO PROCESSO Nº 0038267-58.2017.8.26.0224

FÁBIO EDUARDO DE FREITAS, perito nomeado em fls. 526 dos autos da ação acima mencionada, vem respeitosamente à douta e honrosa presença de Vossa Excelência, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Requer homologação do laudo.

São Paulo, 05 de setembro de 2025



Engº Esp. Fábio Eduardo de Freitas

CREA/SP 5.069.684.398

Membro Titular IBAPE/SP 1.702

Í N D I C E

I - PRELIMINARES	3
II - DA COMPETÊNCIA	3
III - REALIZAÇÃO DO LAUDO	4
IV - ÂMBITO DA PERÍCIA	4
V - OBJETO DO LAUDO	5
V.I - Mapa de localização	6
V.II - Vista aérea	7
V.III - Matrícula do imóvel	8
V.IV - Terreno e benfeitorias	19
VI - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	20
VII- DA VISTORIA	20
VIII - METODOLOGIA UTILIZADA	21
IX - PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEIS REFERENCIAS	21
X - ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	30
X.I - Quanto aos preços do tipo oferta	30
X.II - Valor de mercado do imóvel	31
X.III - Gráfico comparativo de valor do metro quadrado	32
XI - CONCLUSÃO	33
XII - QUESITOS	35
XIII - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	37
XIV - ENCERRAMENTO	49

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

I - PRELIMINARES

Trata-se de um Laudo de Avaliação, para a ação de Cumprimento de sentença - Transação, movida por **Glauce Fernandes Rodrigues**, em face de **Imobiliária e Construtora Continental Ltda**, feito que se processa nos autos do processo de nº 0038267-58.2017.8.26.0224, perante a 3ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, comarca de Guarulhos – SP.

O presente trabalho tem o seu conteúdo embasado nas normas do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP), na Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e na legislação vigente, que dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas em processo de Avaliação de imóveis de imóveis.

II - DA COMPETÊNCIA

Para a avaliação do imóvel será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

III - REALIZAÇÃO DO LAUDO

O presente laudo foi elaborado pelo Engenheiro Civil **Fábio Eduardo de Freitas**, inscrito no CREA-SP sob o número 5.069.684.398, membro titular do IBABE-SP sob o número 1702, devidamente cadastrado junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo sob o código 961, tendo auxiliado nos trabalhos periciais, o Engenheiro Civil **José Batista de Souza Filho**, inscrito no CREA-SP sob o número 5.069.687.824, membro titular do IBABE-SP sob o número 1.701 e a Engenheira Civil **Mariane A. Lopes Dos Santos**, inscrita no CREA-SP 5.070.851.818 membro titular do IBABE-SP sob o número 2114.

IV - ÂMBITO DA PERÍCIA

A presente perícia tem por finalidade precípua, em atenção ao R. despacho de fls. 526 dos Autos, avaliar o bem imóvel situado na **Avenida Dr. Timóteo Penteado, 2.500, esquina com Rua Acre - Vila São Judas Tadeu, Guarulhos - SP, 07061-000**, bem como, qualificar seus ocupantes.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

V - OBJETO DO LAUDO

O presente Laudo tem como objeto a avaliação de um imóvel de uso comercial, localizado na **Avenida Dr.Timóteo Penteado, 2.500, esquina com Rua Acre - Vila São Judas Tadeu, Guarulhos - SP, 07061-000.**

O imóvel possui área total de 2.479,00 m² e área construída de 3.637,38 m². Encontra-se registrado sob a **Matrícula nº 4.688** do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos e inscrito na municipalidade sob os números **083.53.57.0047.00.000, 083.53.57.0057.00.000, 083.53.57.0168.00.000, 083.53.57.0124.00.000, 083.53.57.0113.00.000 e 083.53.57.0067.00.000.**

O imóvel encontra-se ocupado pela locatária Ponto Veículos Ltda., inscrita no CNPJ nº 08.373.156/0006-34, filial da empresa Fiat, atuando no comércio varejista de automóveis, camionetas e utilitários, novos e seminovos.



Imagem 1: Fachada do imóvel.

V.I - Mapa de localização

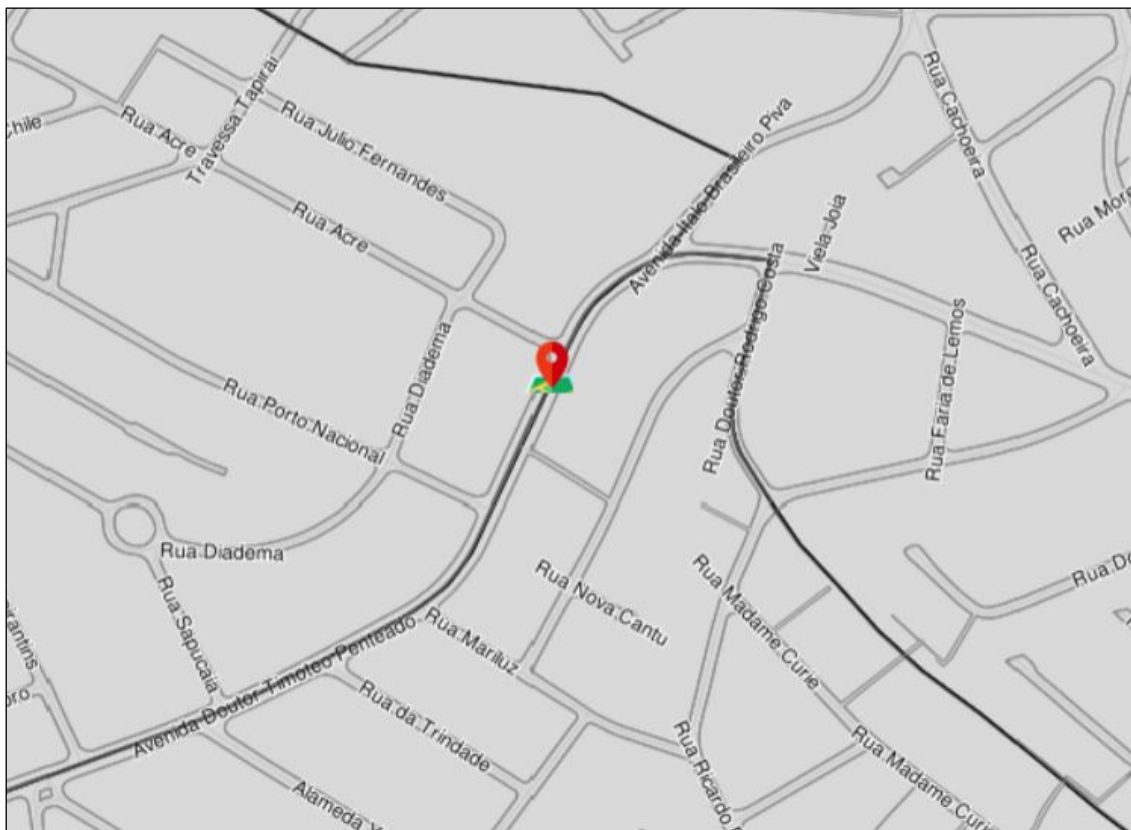


Imagem 2: Mapa de localização (Fonte: Guarugeo).

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

V.II - Vista aérea

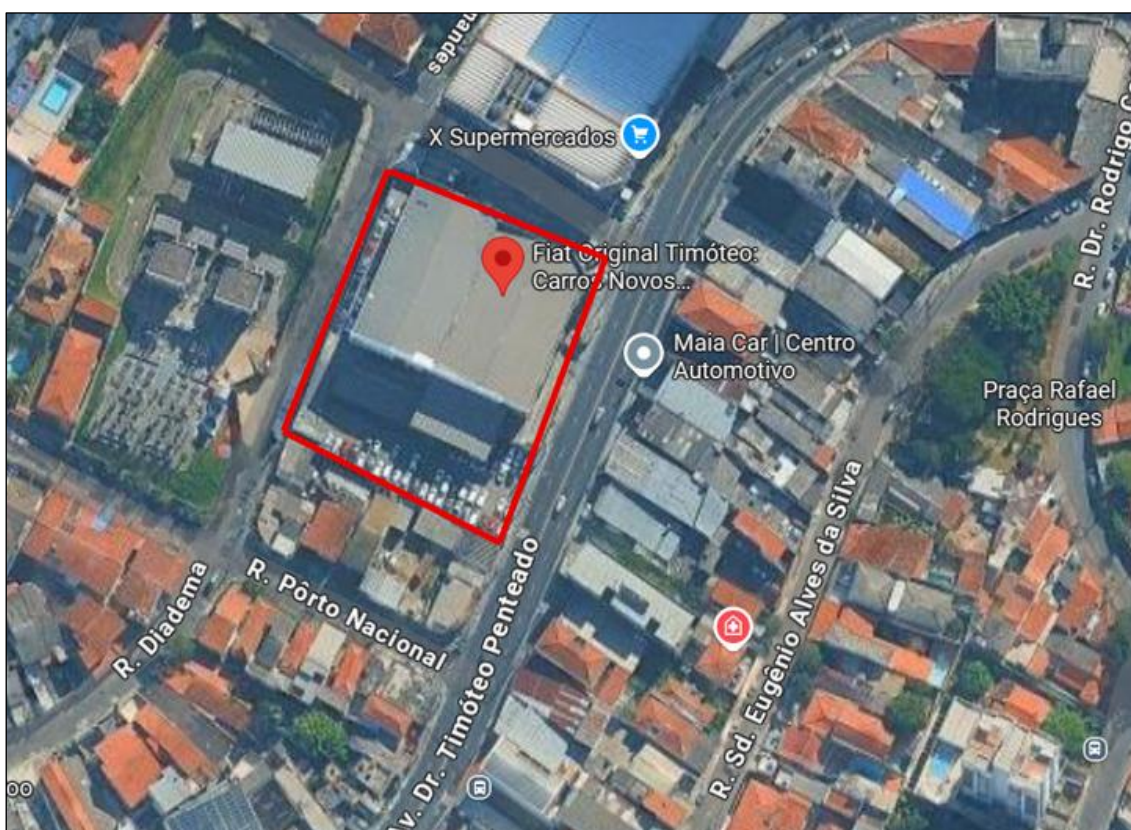


Imagem 3: Vista aérea do imóvel (Fonte: Google Maps).

Eng.º Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

V.III - Matrícula do imóvel

Abaixo, apresenta-se a matrícula do imóvel:

CNM: 112540.2.0004688-21
fls. 684

ONR
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
4.688

ficha
01

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Guarulhos, 29 de julho de 1977

IMÓVEL: Inscrição Municipal nº 046-001-001-006- Um imóvel-situado neste município, no Bairro de Vila Rosalia, antiga-Vila Queiroz, perímetro urbano, formado por um terreno com-posto de 6 lotes de ns. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 da quadra 126, contíguos, cujo conjunto mede 47,00ms. de frente para a Avenida Dr. Timoteo Penteado, antiga Estrada de Guarulhos, fazendo frente nessa extensão com os lotes 3, 4, 5 e 6; pelo lado direito de quem da referida Avenida olha para o imóvel mede 50,00ms. dividindo com a rua Acre onde também faz frente os lotes 7 e 8; pelo lado esquerdo mede 55,00ms. e confronta com o lote nº 2, medindo nos fundos 45,00ms. sendo que os lotes 3 e 4 divisam com a rua Maceió e os lotes 5 e 6 com o lote 7 e os lotes 7 e 8 com o lote 4, encerrando uma área total de 2.479,00m². PROPRIETARIAS: VERA SGAI-GRECO, brasileira, do lar, e seu marido ANGELO GRECO, italiano, industrial, casados em comunhão de bens, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital na Rua Willian Spears, nº 1.306, ela RG nº 6.516.239, ele RG Mod. 19 nº 2.406.504 e CIC nº 001.543.008-10; e VIRGINIA SGAI, brasileira, solteira, maior, por emancipação, estudante, residente e domiciliada na rua Lavradio, nº 74, aptº 122-B, 12º andar, São Paulo, Capital, RG nº 6.406.504 e CIC nº 815.294.658-34. TITULO AQUISITIVO: Transcritos sob ns. 50.434 e 50.435, ambas na 1ª Circunscrição Imobiliária de Guarulhos. O escrevente autorizado (Herminio Falcon)

R-1. Em 29 de julho de 1977. Por escritura de 28 de outubro de 1975, do 1º Cartório de Notas de Guarulhos, livro 154 - fls. 2, as proprietárias venderam o imóvel, pelo valor de CR\$568.000,00, a IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA., com sede nesta cidade, na Avenida Dr. Timóteo Penteado, nº 2385, CCE nº 61740528/0001-91. O escrevente autorizado (Herminio Falcon).

R-2. Em 06 de julho de 1984.- AUTOR:- BENÍCIO MARTINS BICALHO, CIC nº 269.842.968-20, RG nº 8.112.634, casado, residente e domiciliado à rua Saturnino, nº 13, Jardim Santa Maria. RÉ:- IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA., acima qualificada.- TITULO:- Penhora. FORMA DO TITULO:- Mandado expedido aos 12/6/84, aditado em 29/6/84, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Jorge Gularte Melleu, MM. Juiz do Trabalho, Presidente da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento desta cidade,

segue:-

SOLICITADO POR: ANTONIO MARTINS - CPF/CNPJ: *** 858.988-**- DATA: 27/08/2025 18:35:23 - VALOR: R\$ 22,52

Imagem 4: Matrícula.

Telefone cel.: (55 11) 99230-9519

E-mail: fabioeduardo777@gmail.com

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 112540.2.0004688-21

fls. 685

matrícula
4.688

ficha
01.
verso

Mandado nº 598/84 (Proc. nº 1031/80).-- VALOR:- CR\$ 20.584.623
41.- O Esc. Autº

AV-3. Em 27 de março de 1.987. Conforme Mandado de Levantamento de Penhora, datado de 19.03.87, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Luiz Antonio Moreira Vidigal, MM. Juiz do Trabalho, Presidente da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento desta Cidade, expedido no Processo nº 1031/80, no qual figura como reclamante, BENICIO MARTINS BICALHO, e como reclamada, IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA, é feita a presente para constar que, foi LEVANTADA a Penhora objeto do R-2, desta matrícula, ficando, sem mais efeito algum o citado registro.

O OFICIAL,

(Bel. Osvaldo Marcheti)

AV - 04. INDISPONIBILIDADE - Procedo a presente, nos termos do artigo n.º 247, da Lei n.º 6.015/73, a vista do Ofício n.º 330/08-SVH, datado de 01 de abril de 2008, expedido no Processo n.º 224.01.2007.059940-2/000000-000, subscrito pela Exma. Sra. Dra. Carolina Nabarro Munhoz Rossi, MMa. Juíza de Direito da 5.ª Vara Cível desta Comarca de Guarulhos/SP., para consignar que, nos termos dos autos da Ação Civil Pública n.º 1744/07, foi decretada a indisponibilidade dos bens da Imobiliária e Construtora Continental Ltda. Guarulhos, 05 de setembro de 2008.

O OFICIAL,

(Bel. Osvaldo Marcheti)

AV - 05. INDISPONIBILIDADE - Procedo a presente, nos termos do artigo n.º 247, da Lei n.º 6.015/73, a vista dos Comunicados n.ºs 165/2008 e 700/2008, datados de 02 de julho de 2008, expedido no Processo CG n.º 2007/00026475, nos termos dos autos da Ação Civil Pública; do Processo nº 224.01.2007.041880-2/000000-000, da 5.ª Vara Cível desta Comarca de Guarulhos/SP., para consignar que, foi decretada a indisponibilidade dos bens da Imobiliária e Construtora Continental Ltda. Guarulhos, 05 de setembro de 2008.

O OFICIAL,

(Bel. Osvaldo Marcheti)

segue na ficha 02

SOLICITADO POR: ANTONIO MARTINS - CPF/CNPJ: *** 858.988 - DATA: 27/08/2025 18:35:23 - VALOR: R\$ 22,52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CUNHA MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/08/2025 às 18:45, sob o número WGRU25705040148. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038267-58.2017.8.26.0224 e código 208BV42q.

Imagem 5: Matrícula.

Eng.º Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 112540.2.0004688-21

fls. 686

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula
4.688

ficha
02

AV - 06. INDISPONIBILIDADE - Procedo a presente, nos termos do artigo n.º 247, da Lei n.º 6.015/73, a vista do Ofício ref. ao Processo n.º 224.01.2009.007559-6/000000-000 - Ordem n.º 165/2009, datado de 02 de março de 2009, subscrito pelo Exmo. Juiz de Direito da 2ª vara da Fazenda Pública de Guarulhos/SP, Dr. Rafael Tocantins Maltez, para consignar que nos autos da Ação Civil Pública, foi decretada a indisponibilidade dos bens da Imobiliária e Construtora Continental Ltda; Ana Cristina Ferreira Leite da Costa Carvalho; Walter Luongo; e, Walter Luongo Júnior. Guarulhos, 30 de junho de 2010.

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marchetti Junior)

R - 07. LOCAÇÃO - Protocolo n.º 281.341, em 13/07/2010. Nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais, firmado nesta Cidade, aos 15 de junho de 2.010, a proprietária **IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA**, já qualificada, locou este imóvel, em favor de **PONTO VEÍCULOS LTDA**, com sede na Rua Barão do Godofredo, n.º 36/37, Jardim São Sebastião, em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF, sob n.º 08.373.156/0001-20, cujo prazo da locação é de 20 (vinte) anos, com início em 01 de julho de 2.010, e a terminar no dia 30 de junho de 2.030, e o aluguel mensal de R\$ 23.320,80, reajustáveis na forma, cláusulas e demais condições constantes do título. Guarulhos, 30 de julho de 2010.

O Escrevente, _____ (Claudio Roberto da Silva)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marchetti Junior)

AV - 08. DIREITO/PREFERÊNCIA - Protocolo n.º. 281.341, em 13/07/2010. Nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Locação mencionado no R-07 desta, é feita a presente para constar que, com base prevista nos artigos 8.º e 81.º da Lei n.º 8.245/91 c/c artigo 167.º, I e II, artigo

segue no verso

SOLICITADO POR: ANTONIO MARTINS - CPF/CNPJ: *** 858 988-** DATA: 27/08/2025 18:35:23 - VALOR: R\$ 22,52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CUNHA MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/08/2025 às 18:45, sob o número WGRU2570540148. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038267-58.2017.8.26.0224 e código 95QYmgWN.

Imagem 6: Matrícula.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas


 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 112540.2.0004688-21 fls. 687

matrícula **4.688** ficha **02** verso

169.º, III, da Lei n.º 6.015/73, fica assegurado à locatária em caso de alienação do imóvel, o direito de preferência, na compra do imóvel e à continuidade da locação, como determina a cláusula décima segunda do referido instrumento. Guarulhos, 30 de julho de 2010.

O Escrevente, _____ (Cláudio Roberto da Silva)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marchetti Junior)

AV - 09. SUSPENSÃO/INDISPONIBILIDADE - Protocolo n.º 286.905, em 01/12/2010. Procedo a presente, nos termos do artigo n.º 247 da Lei 6.015/73, e à vista do Ofício referente ao Processo n.º 224.01.2009.007559-6/000000-000 - Ordem n.º 165/2009, datado de 22 de novembro de 2010, subscrito pelo Exmo. Sr. Dr. Rafael Tocantins Maltez, MM.Juiz de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca de Guarulhos, para consignar que, foi suspensa a indisponibilidade dos bens e bloqueio, somente com relação a AV-06 desta, permanecendo em vigor as demais, das contas de **IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA.**, até julgamento do mérito do recurso pela Colenda Câmara Julgadora. Guarulhos, 30 de dezembro de 2010.

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marchetti Junior)

AV - 10. CANCELAMENTO/INDISPONIBILIDADE - Protocolo n.º 289.842, em 16/02/2011. Procedo a presente, nos termos do artigo n.º 247 da Lei 6.015/73, e à vista do Ofício referente ao Processo n.º 224.01.2007.041880-2/000000-000 - Ordem n.º 1239/2007, datado de 03 de fevereiro de 2.011, subscrito pela Exma. Srª. Drª. Carolina Nabarro Munhoz Rossi, MMª. Juiza de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca de Guarulhos, para consignar que, foi cancelada a indisponibilidade dos bens da **IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA.**, objeto da AV-05 retro. Guarulhos, 15 de março de 2011.

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marchetti Junior)

segue na ficha 03

SOLICITADO POR: ANTONIO MARTINS - CPF/CNPJ: *** 868.948-** DATA: 27/08/2025 18:35:23 - VALOR: R\$ 22,52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CUNHA MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/08/2025 às 18:45, sob o número WGRU25705940148. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038267-58/2017 e código 208VU2q.

Imagem 7: Matrícula.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 112540.2.0004688-21

fls. 688

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula
4.688

ficha
03

AV - 11. SUSPENSÃO/INDISPONIBILIDADE - Protocolo n.º 291.443, em 31/03/2011. Procedo a presente, nos termos do artigo n.º 247, da Lei n.º 6.015/73, a vista do Ofício ref. ao Processo n.º 224.01.2009.007559-6/000000-000 - Ordem n.º 165/2009, datado de 15 de março de 2011, subscrito pelo Exmo. Juiz de Direito da 2ª vara da Fazenda Pública de Guarulhos/SP, Dr. Rafael Tocantins Maltez, para constar que fica mantida a suspensão da indisponibilidade dos bens e bloqueio, mencionada na AV - 09 desta, permanecendo em vigor as demais, das contas de IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA., uma vez que a Colenda Câmara Julgadora deram provimento para revogar a decisão agravada. Guarulhos, 27 de abril de 2011.

O Oficial Designado, _____ (Oswaldo Marchetti Junior)

AV - 12. INDISPONIBILIDADE - Protocolo n.º 270824, em 02/10/2009. Procedo à presente averbação, nos termos do Comunicado n.º 1267/2009, do Corregedor Geral da Justiça deste Estado, encaminhado pelo Portal do Extrajudicial, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos autos do Processo CG 2009/88456, para consignar que na Ação Civil Pública n.º 224.01.2009.049383-8/000000-000 - Ordem n.º 3877/2009, do Juízo da 2ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca de Guarulhos/SP, foi decretada a indisponibilidade dos bens da Imobiliária e Construtora Continental Ltda. Guarulhos, 12 de setembro de 2012.

Escrevente, _____ (Mauro Joaquim de Albuquerque)

AV - 13. ALTERAÇÃO/INDISPONIBILIDADE - Protocolo n.º 319.525, em 12/09/2012. Procedo à presente averbação de alteração da indisponibilidade objeto da AV-04 retro, nos termos do Ofício n.º 1782/2010-SVH, de 25 de outubro de 2010, expedido nos autos da Ação Civil Pública n.º 224.01.2007.059940-2/000000-000 - Ordem n.º 1744/07, do Juízo da 5ª Vara Cível desta Comarca de Guarulhos/SP, para constar que foi revogada, em

segue no verso

SOLICITADO POR: ANTONIO MARTINS - CPF/CNPJ: *** 868.988-** DATA: 27/08/2025 18:35:23 - VALOR: R\$ 22.52

Imagem 8: Matrícula.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

CNM: 112540.2.0004688-21
fls. 689

matricula 4.688 **ficha** 03 verso

parte, a liminar anteriormente concedida, excluindo da indisponibilidade os imóveis que não fazem parte do loteamento objeto da inicial da ação civil pública e da matrícula 44.459, que tenham sido transacionados pela ré antes dos fatos narrados na inicial e quitados antes do ajuizamento da ação (18/09/2007). Guarulhos, 12 de setembro de 2012.

Escrevente, _____ (Mauro Joaquim de Albuquerque)

AV.14 / 4.688 - CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE
Em 12 de janeiro de 2015 - Protocolo 374.394 de 15/12/2014.

Nos termos do Ofício datado de 03 de dezembro de 2.014, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, Rafael Tocantins Maltez, expedido nos autos nº 0007559-06.2009.8.26.0224, da Ação Civil Pública – Meio Ambiente, requerida por Ministério Público do Estado de São Paulo em face de Município de Guarulhos e outros, procede-se a presente para constar o CANCELAMENTO da INDISPONIBILIDADE averbada sob nº 06 nesta matrícula, considerando o Acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº 0348547-86.2009.8.26.0000 em 03 de março de 2011, pela Câmara Reservada ao Meio Ambiente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, bem como a decisão proferida pelo juiz supra referido, em 29 de março de 2011 tendo sido extinto o processo, nos termos do art. 269, IV e 267, V, do Código de Processo Civil.

Escrevente, _____ (Mauro Joaquim de Albuquerque)

AV.15 / 4.688 - CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE
Em 07 de abril de 2015 - Protocolo 378.794 de 25/03/2015.

> Nos termos do Ofício datado de 10 de março de 2.015, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível, Alexandre Andreta dos Santos,

segue na ficha 04

SOLICITADO POR: ANTONIO MARTINS - CPF/CNPJ: *** 865.988-** DATA: 27/08/2025 18:35:23 - VALOR: R\$ 22,52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CUNHA MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/08/2025 às 18:45, sob o número WGRU25705261322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038267-58.2017.8.26.0224 e código 00BvU2q.

Imagem 9: Matrícula.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 112540.2.0004688-21

fls. 690

LIVRO Nº2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula

4.688

ficha

04

expedido nos autos nº 0059940-59.2007.8.26.0224, da Ação Civil Pública. Propriedade, requerida pela Municipalidade de Guarulhos e outros em face da Imobiliária e Construtora Continental e outros, procede-se a presente para constar o **CANCELAMENTO da INDISPONIBILIDADE** objeto das averbações nºs 04 e 13 nesta matrícula, considerando a decisão proferida pela Dra. Ana Rita de Figueiredo Nery em 19 de novembro de 2013, tendo sido extinto o processo nos termos do artigo 267, IV, do Código de Processo Civil.

Escrevente, _____ (Mauro Joaquim de Albuquerque)

AV. 16 / 4.688 - INDISPONIBILIDADE -
Em 17 de outubro de 2019 - Protocolo 455.316 de 25/09/2019
Selo Digital: 112540331GF000153113GP19V

Conforme comunicado disponibilizado "via internet" na Central Nacional de Indisponibilidade de bens em 24/09/2019, referente ao ofício 201909.2418.00942157-1A- 760, expedido nos autos do processo 10256082920198260224, requerido pela 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos - SP, procede-se a presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens da proprietária IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA (CONTINENTAL)**, CNPJ/MF 61.740.528/0001-91.

Escrevente, _____ (Mauro Joaquim de Albuquerque)

AV. 17 / 4.688 - PENHORA
Em 19 de maio de 2020 - Protocolo 464.480 de 27/04/2020.
Selo Digital: 112540331XU000220828NO20C

Nos termos da certidão eletrônica datada de 24 de abril de 2020 (16:03:08), relativa ao auto ou termo da penhora de 15/08/2019, nos autos da Execução Civil 00432731220188260224, do 10º Ofício Cível da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, movida por **DEVELOPMENTS DO BRASIL**

segue no verso

SOLICITADO POR: ANTONIO MARTINS - CPF/CNPJ: ***.888.988-** DATA: 27/08/2025 18:35:23 - VALOR: R\$ 22.52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CUNHA MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/08/2025 às 18:45, sob o número WGRU25705040148. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038267-58.2017.8.26.0224 e código 20B1Vuzq.

Imagem 10: Matrícula.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

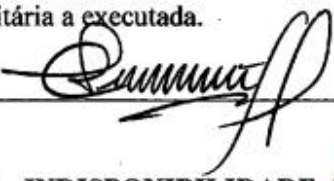
Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas


Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 112540.2.0004688-21
fls. 691

matrícula **4.688** ficha **04**
verso

COMERCIAL LTDA - ME, CNPJ/MF 48.153.209/0001-11, em face da proprietária IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA, CNPJ/MF 61.740.528/0001-91, faço constar que o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 1.338.160,15, sendo nomeada depositária a executada.

Escrevente,  (Ricardo Tsuyoshi Hayasida)

AV. 18 / 4.688 - INDISPONIBILIDADE -
 Em 16 de novembro de 2020 - Protocolo 471.845 de 16/10/2020
 Selo Digital: 112540331QJ000279478QC207

Conforme comunicado disponibilizado na Central Nacional de Indisponibilidade de bens em 16/10/2020, referente ao ofício 202010.1614.01356190-IA-940, expedido nos autos do processo 02174006420015020313, requerido pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - São Paulo - SP, procede-se a presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens da IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA (CONTINENTAL), CNPJ 61.740.528/0001-91.**

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

AV. 19 / 4.688 - INDISPONIBILIDADE -
 Em 30 de novembro de 2020 - Protocolo 472.673 de 03/11/2020
 Selo Digital: 112540331VP000291473VC200

Conforme comunicado disponibilizado na Central Nacional de Indisponibilidade de bens em 28/10/2020, referente ao ofício 202010.2816.01372230-IA-780, expedido nos autos do processo 02193004320055020313, requerido pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, procede-se a presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens da IMOBILIARIA E**

segue na ficha 05

SOLICITADO POR: ANTONIO MARTINS - CPF/CNPJ: *** 868.988 - ** DATA: 27/08/2025 18:35:23 - VALOR: R\$ 22,52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CUNHA MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/08/2025 às 18:45, sob o número WGRU257056140148. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0038267-58.2017.8.26.0224 e código 2018VU2q.

Imagem 11: Matrícula

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas


Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 112540.2.0004688-21
 fls. 692

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.854-8

matrícula 4.688	ficha 05
---------------------------	--------------------

CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA (CONTINENTAL), CNPJ 61.740.528/0001-91.

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

AV.20 / 4.688 - CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE
 Em 13 de abril de 2021 - Protocolo 480.218 de 16/03/2021
 Selo Digital: 112540331UX000346497EY21U

Nos termos do comunicado disponibilizado na Central Nacional de Indisponibilidade de bens em 14 de agosto de 2020, referente ao ofício 202008.1417.01274674-TA-091, e conforme decisão judicial datada de 19 de novembro de 2020, proferida pela MMª Juíza de Direito Drª Larissa Boni Valieris, da 2ª Vara da Fazenda Pública de Guarulhos - SP, nos autos do processo 10256082920198260224, procede-se a presente averbação para constar que foi levantada a indisponibilidade dos bens da **IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA**, CNPJ 61.740.528/0001-91, ficando consequentemente, cancelada a AV.16.

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

AV.21 / 4.688 - PENHORA
 Em 30 de julho de 2021 - Protocolo 486.583 de 02/07/2021.
 Selo Digital: 112540331JL000403184NY216

Nos termos da certidão eletrônica datada de 01 de julho de 2021 (12:04:28), relativa ao auto ou termo da penhora de 08/04/2021, nos autos da Execução Civil 0038267-58.2017.8.26.0224, da 3ª Vara Cível desta Comarca, movida por **GLACE FERNANDES RODRIGUES**, CPF 184.976.278-30, em face da proprietária **IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA**, CNPJ 61.740.528/0001-91, tendo como terceiro **MARCELO CAPUA**, CPF 104.996.508-67, faço constar que o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 375.083,77, sendo nomeada depositária a executada.

continua no verso

SOLICITADO POR: ANTONIO MARTINS - CPF/CNPJ: *** 858.988-** DATA: 27/08/2025 18:35:23 - VALOR: R\$ 22,52

Imagem 12: Matrícula.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas


Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
CNM: 112540.2.0004688-21

matrícula **4.688** ficha **05** versão

Escrevente
 Ricardo Tsuyoshi Hayasida 

AV.22 / 4.688 - CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE
 Em 06 de agosto de 2021 - Protocolo 488.730 de 04/08/2021
 Selo Digital: 112540331YJ000405284SY215

Conforme comunicado disponibilizado na Central Nacional de Indisponibilidade de bens, em 13/05/2021, referente ao Ofício 202105.1309.01626521-TA-180 (origem 202010.1614.01356190-IA-940), expedido nos autos do processo 02174006420015020313, requerido pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, e decisão proferida aos 17 de junho de 2021, pelo MM. Juiz do Trabalho Dr. Renato Luiz de Paula Alves, nos autos suprarreferidos, é feita a presente para constar que foi cancelada a indisponibilidade de bens da **IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA**, CNPJ 61.740.528/0001-91, objeto da AV.18, retro.

Escrevente
 Éwerton Dias da Silva Melo 

AV.23 / 4.688 - CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE
 Em 08 de agosto de 2022 - Protocolo 510.285 de 05/08/2022
 Selo Digital: 112540331TK000555821MQ22N

Nos termos do comunicado disponibilizado na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 10/12/2020, referente ao Ofício 202012.1008.01426927-PA-071 (origem 202010.2816.01372230-IA-780), expedido nos autos do processo 0219300-43.2005.5.02.0313, requerido pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, e conforme despacho proferido em 07 de julho de 2022, pelo MM. Juiz do Trabalho Dr. Renato Luiz de Paula Alves, procede-se a presente averbação para consignar que foi cancelada a indisponibilidade de bens da **IMOBILIÁRIA E**

continua na ficha 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CUNHA MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/08/2025 às 18:45, sob o número WGRU25705040148. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038267-58.2017.8.26.0224 e código 20BvU2q.

SOLICITADO POR: ANTONIO MARTINS - CPF/CNPJ: *** 888.988-**- DATA: 27/08/2025 18:35:23 - VALOR: R\$ 22,52

Imagem 13: Matrícula.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas


Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 112540.2.0004688-21
 fls. 694

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.2540

matrícula **4.688** ficha **06**

CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA, CNPJ 61.740.528/0001-91
 objeto da AV.19, retro.

Escrevente
 Éwerton Dias da Silva Melo 

PARA SIMPLES CONSULTA
 NÃO VALE COMO CERTIDÃO
 VALOR: R\$ 22,52

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CUNHA MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/08/2025 às 18:45, sob o número WGRU25705261322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038267-58.2017.8.26.0224 e código 208VU2q.

SOLICITADO POR: ANTONIO MARTINS - CPF/CNPJ: ***.868.988-** DATA: 27/08/2025 18:35:23 - VALOR: R\$ 22.52

Imagem 14: Matrícula.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

V.IV - Terreno e benfeitorias

O terreno objeto da presente avaliação é constituído pelos lotes 3, 4, 5, 6, 7 e 8 da quadra 126, apresentando formato irregular e topografia predominantemente plana, considerando-se a perspectiva frontal, a partir da rua em direção aos fundos do lote. Visualmente, o solo demonstra características de firmeza e aridez.

Durante a vistoria técnica, foi constatada a existência de edificação comercial implantada sobre o referido terreno. O imóvel apresenta-se alinhado ao nível da via pública (no caso, a Avenida Doutor Timóteo Penteado). As benfeitorias consistem, em sua totalidade, em um galpão voltado à atividade de concessionária de veículos, com área construída registrada de 3.637,38 m².

O conjunto edificado compreende loja, recepção, showroom, banheiros, copa, salas administrativas, oficina, depósitos, vestiários, além de áreas destinadas ao estacionamento e à movimentação de veículos. Cabe destacar que a planta arquitetônica do imóvel não foi disponibilizada para análise.

Com base nas características construtivas observadas, o imóvel pode ser classificado como de padrão construtivo “Galpão Padrão Médio”, conforme tipologia estabelecida no “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – 2017”. Quanto ao estado de conservação e uso, o imóvel apresenta-se em condições regulares, enquadrando-se na referência (c) – “Estado da Edificação: Regular”, conforme o mesmo estudo técnico mencionado.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

VI - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está inserido em uma região predominantemente mista, com presença significativa de residências e atividades comerciais, especialmente ao longo das vias principais.

A Vila São Judas Tadeu é caracterizada por um tecido urbano consolidado, com imóveis de uso residencial e comercial, incluindo lojas, serviços e estabelecimentos de médio porte. A Avenida Dr. Timóteo Penteado, onde se localiza o imóvel, é uma via de grande circulação, com forte presença de comércio variados, bancos, escolas, clínicas, restaurantes etc.

A região apresenta infraestrutura urbana completa, com ruas pavimentadas, calçadas, rede de drenagem pluvial, além de abastecimento de água potável, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, serviços de telefonia e internet e transporte público.

VII- DA VISTORIA

O imóvel foi vistoriado *in loco* pela assistente do perito, Engenheira Civil Mariane Araujo Lopes dos Santos, inscrita no CREA-SP sob o nº 5070851818 e membro titular do IBAPE-SP sob o nº 2114, no dia **01 de setembro de 2025**, no **período da manhã**, conforme previamente agendado nos autos.

A vistoria foi acompanhada, em todos os seus atos e termos, pelo funcionário da concessionária Fiat (estabelecimento comercial em funcionamento no local) o Sr. Vagner de Assis, portador da cédula de identidade RG nº 19.670.543.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

VIII - METODOLOGIA UTILIZADA

O trabalho em questão representa a revisão das normas anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliações de Imóveis na Desapropriação" do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) e está fundamentado na Norma Técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a NBR 14653. Esta norma foi elaborada pelo Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02) e pela Comissão de Estudos de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

No Método Comparativo Direto aplicado, foram consideradas as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, identificando imóveis com elementos e atributos comparáveis, denominados "imóveis referência", para compará-los com o imóvel em avaliação. Com base nos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

Neste contexto, o Método Comparativo Direto se apresenta como o mais recomendado e amplamente utilizado para a avaliação do valor de imóveis.

IX - PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEIS REFERENCIAS

A determinação do valor de venda do imóvel em avaliação foi realizada por meio da comparação com outros 08 (oito) imóveis. Foram utilizados imóveis que atendem a diretrizes essenciais. Todos os imóveis selecionados estão localizados na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do imóvel em avaliação. Além disso, a amostra foi constituída de forma a garantir que o imóvel avaliado fique o mais próximo possível do centróide amostral.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

R1 - Imóvel referencial 1



IMÓVEL REFERENCIAL 1

Endereço	Avenida da Paz, 402 – Vila São Judas Tadeu
Tipo de imóvel	Casa (sobrado)
Valor de venda	R\$ 1.420.000,00
Metragem	200 m²
Referência	Dantas e Almir imóveis - (11) 95743-2662

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

R2 - Imóvel referencial 2



IMÓVEL REFERENCIAL 2	
Endereço	Rua Sérgio Rabêlo, 29 - Vila São Judas Tadeu
Tipo de imóvel	Casa (sobrado)
Valor de venda	R\$ 1.199.000,00
Metragem	175 m²
Referência	Azevedo imóveis - (11) 2406-3512

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

R3 - Imóvel referencial 3

	
IMÓVEL REFERENCIAL 3	
Endereço	Avenida Doutor Timóteo Penteado - Vila Galvão
Tipo de imóvel	Casa (sobrado)
Valor de venda	R\$ 1.700.000,00
Metragem	378 m²
Referência	Akira Soluções imobiliárias - (11) 97145-8797

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

R4 - Imóvel referencial 4

	
IMÓVEL REFERENCIAL 4	
Endereço	Avenida da Paz – Vila São Judas Tadeu
Tipo de imóvel	Casa (sobrado)
Valor de venda	R\$ 1.250.000,00
Metragem	220 m²
Referência	Mirantte – (11) 2086-4545

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

R5 - Imóvel referencial 5



IMÓVEL REFERENCIAL 5

Endereço	Av. Dr. Timóteo Penteado, 3028 - Vila São Judas Tadeu
Tipo de imóvel	Galpão / Armazém
Valor de venda	R\$ 4.500.000,00
Metragem	985 m²
Referência	Azevedo imóveis - (11) 2406-3512

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

R6 - Imóvel referencial 6

	
IMÓVEL REFERENCIAL 6	
Endereço	Av. Dr. Timóteo Penteado, 1134 - Vila Hulda
Tipo de imóvel	Galpão / Armazém
Valor de venda	R\$ 1.595.000,00
Metragem	367 m²
Referência	Vita negócios imobiliários - (11) 91894-4048

R7 - Imóvel referencial 7



IMÓVEL REFERENCIAL 7	
Endereço	Av. Júlio Prestes - Vila Galvão
Tipo de imóvel	Galpão / Armazém
Valor de venda	R\$ 2.500.000,00
Metragem	500 m²
Referência	Palácio imóveis - (11) 99700-3040

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

R7 - Imóvel referencial 8



IMÓVEL REFERENCIAL 8

Endereço	Rua São Francisco 30 - Vila Galvão
Tipo de imóvel	Salão comercial
Valor de venda	R\$ 2.300.000,00
Metragem	480 m²
Referência	Apê 27 - (11) 2358-2328

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

X - ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

X.I - Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.*”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

X.II - Valor de mercado do imóvel

Conforme pode-se observar na tabela abaixo, o valor do metro quadrado homogeneizado do imóvel em avaliação, é de **R\$ 5.086,88** (Cinco mil, oitenta e seis reais e oitenta e oito centavos). E o valor de mercado é de **R\$ 18.502.898,59** (Dezoito milhões, quinhentos e dois mil, oitocentos e noventa e oito reais e cinquenta e nove centavos).

Tabela 1: Tabela de Avaliação.

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Endereço do IA: Avenida Dr. Timóteo Penteado, 2500

Cidade/UF: Guarulhos/SP

Área construída(m²): 3.637,38

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Área (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de venda	5% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Avenida da Paz, 402 – Vila São Judas Tadeu	200	Anúncio	R\$ 1.420.000,00	R\$ (71.000,00)	R\$ 6.745,00
R2	Rua Sérgio Rabêlo, 29 - Vila São Judas Tadeu	175	Anúncio	R\$ 1.199.000,00	R\$ (59.950,00)	R\$ 6.508,86
R3	Avenida Doutor Timóteo Penteado - Vila Galvão	378	Anúncio	R\$ 1.700.000,00	R\$ (85.000,00)	R\$ 4.272,49
R4	Avenida da Paz, 402 – Vila São Judas Tadeu	220	Anúncio	R\$ 1.250.000,00	R\$ (62.500,00)	R\$ 5.397,73
R5	Av. Dr. Timóteo Penteado, 3028 - Vila São Judas Tadeu	985	Anúncio	R\$ 4.500.000,00	R\$ (225.000,00)	R\$ 4.340,10
R6	Av. Dr. Timóteo Penteado, 1134 - Vila Hulda	367	Anúncio	R\$ 1.595.000,00	R\$ (79.750,00)	R\$ 4.128,75
R7	Av. Júlio Prestes - Vila Galvão	500	Anúncio	R\$ 2.500.000,00	R\$ (125.000,00)	R\$ 4.750,00
R8	Rua São Francisco 30 - Vila Galvão	480	Anúncio	R\$ 2.300.000,00	R\$ (115.000,00)	R\$ 4.552,08
					Total:	R\$ 40.695,00
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 5.086,88
Valor final homogeneizado:						R\$ 18.502.898,59

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

X.III - Gráfico comparativo de valor do metro quadrado

Abaixo, pode-se observar o gráfico de comparação de valores do metro quadrado dos imóveis referenciais.

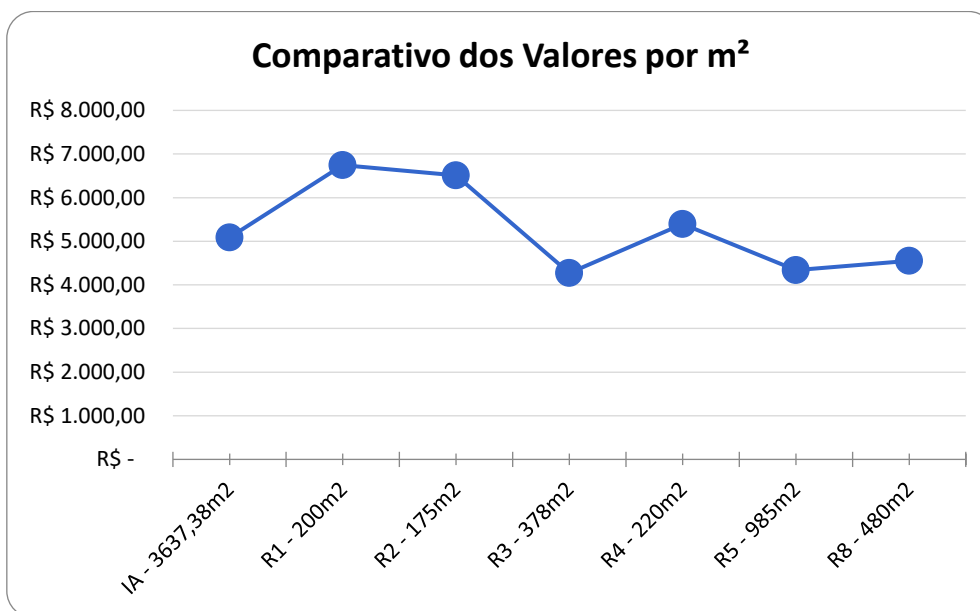


Gráfico 1: Comparação de valor de metro quadrado.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

XI - CONCLUSÃO

Para a avaliação dos imóveis objetos deste laudo, foi utilizado o Método Comparativo Direto, considerado o mais adequado segundo o IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) e as diretrizes da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), devido à sua precisão e confiabilidade na análise de valores de mercado.

Este método consiste na comparação dos imóveis avaliados com outros imóveis similares, levando em consideração características comuns, como localização, estado de conservação, acabamento, entre outros fatores.

Diversos fatores podem influenciar o valor de mercado de um imóvel, como a inclinação do terreno, características desvalorizantes como áreas de alagamento ou proximidade de feiras livres, além de melhorias públicas que possam aumentar o valor da propriedade, como investimentos em infraestrutura e serviços públicos.

No entanto, essas variáveis não foram levadas em consideração na avaliação destes imóveis, visto que os imóveis referenciais selecionados estão situados nas imediações dos imóveis avaliados e apresentam características semelhantes em termos de valorização e desvalorização do entorno.

Portanto, todos os imóveis referenciais apresentados neste laudo estão localizados nas proximidades do **centroide amostral**, com características públicas valorizantes e desvalorizantes similares às dos imóveis avaliados. Isso garante que a avaliação seja realizada de forma consistente e dentro dos parâmetros adequados para refletir o valor de mercado justo dos imóveis.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliado e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (obtido a partir dos imóveis referenciais, após os devidos ajustes e homogeneizações), chegou-se ao valor de mercado do imóvel avaliado em **R\$ 18.502.898,59** (Dezoito milhões, quinhentos e dois mil, oitocentos e noventa e oito reais e cinquenta e nove centavos).

As pesquisas dos imóveis referenciais, bem como os valores apurados, foram realizadas no mês de **setembro de 2025**.

XII - QUESITOS

RESPOSTA AOS QUESITOS DO EXECUTADO

01) Em que consiste a prova pericial determinada?

R: Proceder à avaliação do bem imóvel descrito no presente laudo, em cumprimento à decisão judicial constante às fls. 526 dos autos.

02) Indique a metragem do imóvel objeto da presente lide.

R: O imóvel possui área total de 2.479,00 m² e área construída de 3.637,38 m².

03) Existem construções erigidas no local?

R: Afirmativa é a resposta.

04) Mediante informações prestadas pela MUNICIPALIDADE, favor verificar se a construção foi realizada com autorização da Municipalidade e se possui habite-se.

R: A municipalidade, até o presente momento, não apresentou as informações solicitadas.

05) Se o bem litigioso é passível de regularização perante a municipalidade.

R: A presente perícia tem como finalidade, conforme determinado na decisão de fls. 526 dos autos, a avaliação do bem imóvel e a qualificação de seus ocupantes. Assim, o presente quesito extrapola o escopo da perícia.

06) Se positiva a resposta, qual é o custo estimado para realização dessa providência?

R: A presente perícia tem como finalidade, conforme determinado na decisão de fls. 526 dos autos, a avaliação do bem imóvel e a

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

qualificação de seus ocupantes. Assim, o presente quesito extrapola o escopo da perícia.

07) Esclareça o Sr. Perito, se há comprovação inequívoca da autoria da edificação existente.

R: Negativa é a resposta.

08) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

R: Afirmativa é a resposta.

09) Diga o Sr. Perito se há construções erigidas após o ingresso da presente ação.

R: Não há informações disponíveis nos autos ou constatadas durante a vistoria que permitam afirmar a existência de construções realizadas após o ingresso da presente ação.

10) Pede-se ao Sr. Perito mencionar outros pontos que entender relevantes para o correto deslinde da causa.

R: Todos os pontos necessários para o adequado deslinde da causa encontram-se devidamente indicados e esclarecidos ao longo do presente laudo.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

XIII - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Pode-se observar abaixo o registro fotográfico realizado durante a vistoria.



Imagem 15: Fachada do imóvel (vista da Av. Dr. Timóteo Penteado).



Imagem 16: Fachada do imóvel (vista da Rua Acre).

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 17: Interior do imóvel.



Imagem 18: Interior do imóvel.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas
Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 19: Interior do imóvel.



Imagem 20: Interior do imóvel.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas
Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 21: Interior do imóvel.



Imagem 22: Interior do imóvel.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas
Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 23: Interior do imóvel.



Imagem 24: Interior do imóvel.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas
Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 25: Interior do imóvel.



Imagem 26: Interior do imóvel.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 27: Interior do imóvel.



Imagem 28: Interior do imóvel.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas
Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 29: Interior do imóvel.



Imagem 30: Interior do imóvel.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas
Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 31: Interior do imóvel.



Imagem 32: Interior do imóvel.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas
Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 33: Interior do imóvel.



Imagem 34: Interior do imóvel.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas
Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 35: Interior do imóvel.



Imagem 36: Interior do imóvel.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas
Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

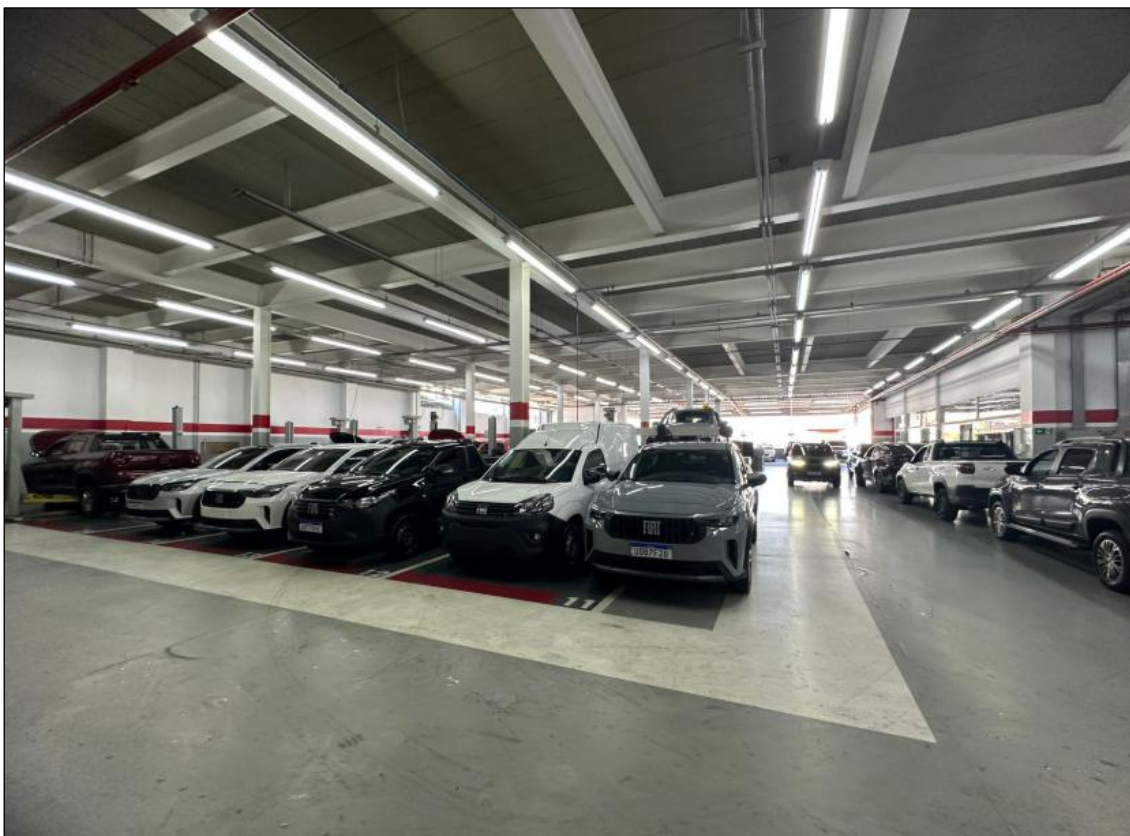


Imagem 37: Interior do imóvel.

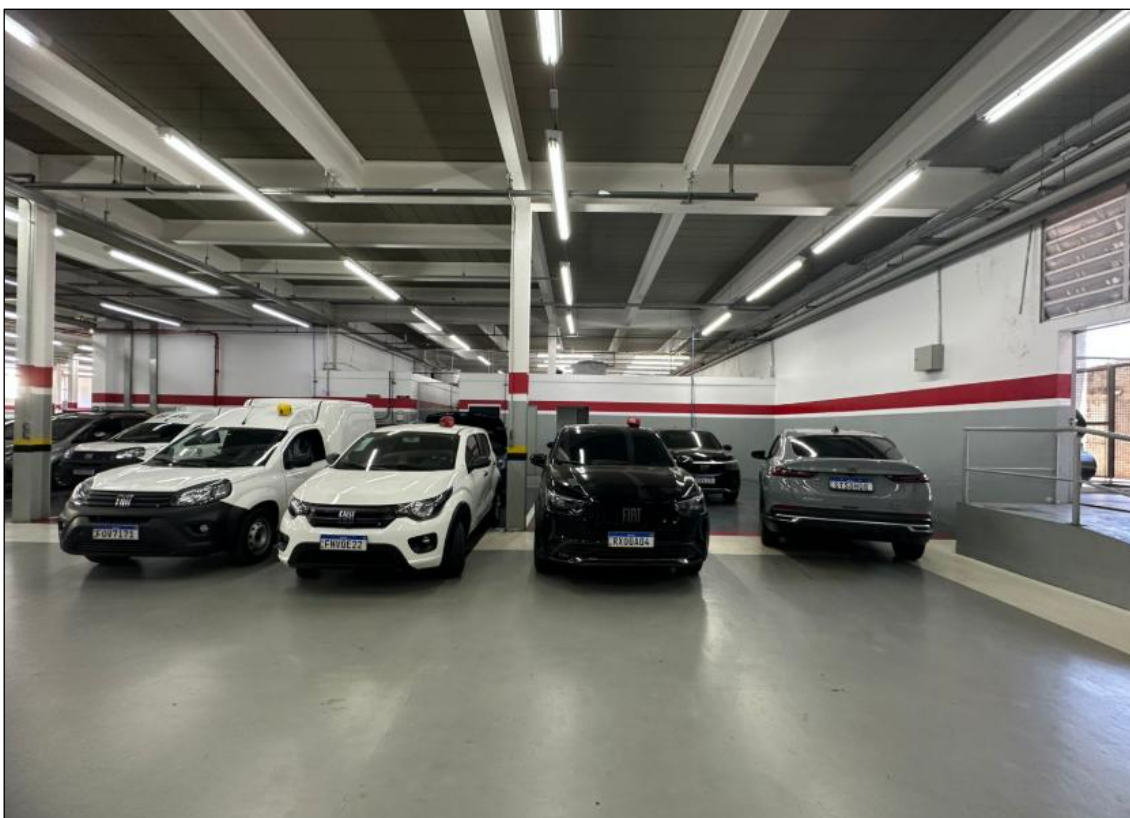


Imagem 38: Interior do imóvel.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

XIV - ENCERRAMENTO

Este Laudo é composto por 49 (quarenta e nove) folhas e foi elaborado pelo Engenheiro Civil que o subscreve, tendo auxiliado o perito nos trabalhos periciais o Engenheiro Civil José Batista De Souza Filho, inscrito no CREA-SP sob o número 5.069.687.824, membro titular do IBABE-SP sob o número 1701 e a Engenheira Civil Mariane A. Lopes Dos Santos, inscrita no CREA-SO 5.070.851.818 membro titular do IBABE-SP sob o número 2114.

Nada mais havendo a esclarecer, dá por encerrada esta tarefa, colocando-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para futuros esclarecimentos, caso se façam necessários.

Requer homologação do laudo.
São Paulo, 05 de setembro de 2025.



Engº Esp. Fábio Eduardo de Freitas

*CREA/SP 5.069.684.398
Membro Titular IBABE/SP 1.702*

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

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA TERCEIRA
(3ª) VARA CÍVEL DO FORO DE GUARULHOS - COMARCA DE GUARULHOS
- SP**

AUTOS DO PROCESSO Nº 0038267-58.2017.8.26.0224

FÁBIO EDUARDO DE FREITAS, perito nomeado em fls. 526 dos autos da ação acima mencionada, vem respeitosamente à douta e honrosa presença de Vossa Excelência, **prestar esclarecimentos**:

Às fls. 752, a parte autora manifestou ciência e expressa concordância com o Laudo Pericial apresentado.

Às fls. 753/783, o executado apresentou impugnação ao referido laudo, acompanhada de parecer técnico de seu assistente, contudo, não assiste razão a manifestação apresentada.

A parte executada impugna o Laudo Pericial apresentado às fls. 697/745, questionando especificamente o método de avaliação adotado, o **Método Comparativo Direto**, e, sugerindo, com base no parecer de seu assistente técnico, a aplicação do **Método Evolutivo**.

O método aplicado no laudo é o método **preferencial, prioritário e recomendando** pelas normas brasileiras de avaliação quando há disponibilidade de dados comparativos suficientes, conforme estabelecem a ABNT NBR 14653-1 (Procedimentos gerais) e a ABNT NBR 14653-2 (Imóveis urbanos).

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

Portanto, o método adotado não apenas é adequado, mas é o método normativamente indicado para avaliação de imóveis urbanos, inclusive comerciais, sempre que existirem dados amostrais compatíveis, **situação plenamente atendida no presente caso.**

No laudo foram utilizados 08 (oito) elementos comparativos, devidamente checados, georreferenciados e analisados conforme os critérios da NBR 14653.

A amostra foi tratada estatisticamente **com foco no centroide amostral**, reduzindo dispersões e assegurando maior representatividade do mercado real.

Importa ressaltar que a NBR 14653-2 **não exige identidade absoluta de uso**, mas sim: "***similaridade adequada de atributos valorativos***".

Logo, mesmo quando o uso declarado difere, é **plenamente possível** e tecnicamente aceito utilizar imóveis que apresentem características físicas, localização e vocação imobiliária compatíveis, como ocorreu no presente laudo.

O assistente da executada, ao propor o Método Evolutivo, incorre em equívoco técnico fundamental.

O Método Evolutivo, conforme a NBR 14653-2, **não é substituto do Método Comparativo**, mas sim alternativa **excepcional**, utilizada apenas quando **inexiste** amostra de mercado.

No presente caso, há disponibilidade de 08 elementos comparativos válidos, localizados na mesma região, com atributos compatíveis, analisados estatisticamente e com dispersão dentro do aceitável.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

Portanto, não se caracteriza a ausência de dados de mercado, motivo pelo qual **não se justifica** a adoção do método evolutivo.

Reforça-se ainda que, o Método Evolutivo, apresenta maior **sensibilidade a subjetividades**, pois depende diretamente de estimativas de custos unitários, da determinação da depreciação e da definição da vida útil das benfeitorias, fatores que podem variar significativamente entre diferentes avaliadores e resultar em distorções quando comparados aos valores efetivamente praticados no mercado.

Portanto, **ratifico integralmente** o laudo apresentado em fls. 697/745, como se aqui estivesse transcrito.

Estando à disposição de Vossa Excelência para prestar outros e quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

R. Homologação do Laudo apresentado.
São Paulo, 25 de novembro de 2025.



Engº Esp. Fábio Eduardo de Freitas

*CREA/SP 5.069.684.398
Membro Titular IBAPE/SP 1.702*

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

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
TERCEIRA (3ª) VARA CÍVEL DO FORO DE GUARULHOS - COMARCA DE
GUARULHOS - SP**

AUTOS DO PROCESSO Nº 0038267-58.2017.8.26.0224

FÁBIO EDUARDO DE FREITAS, perito nomeado em
fls. 526 dos autos da ação acima mencionada, vem respeitosamente à douta e
honrosa presença de Vossa Excelência, **prestar novos esclarecimentos**:

Ao contrário do alegado pela parte executada, os
esclarecimentos anteriormente prestados não se limitaram à mera reafirmação
do método adotado, tendo sido devidamente fundamentados nas diretrizes da
ABNT NBR 14653-1 e 14653-2, normas que regem a avaliação de imóveis
urbanos no Brasil.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
foi aplicado de forma técnica, fundamentada e em estrita observância às normas,
com utilização de elementos efetivamente representativos do mercado
imobiliário local.

A alegação de heterogeneidade da amostra não
procede. A ABNT NBR 14653-2 é clara ao estabelecer que **não se exige
identidade absoluta** entre os imóveis comparativos, mas sim similaridade de
atributos que influenciam a formação de valor, tais como localização, padrão
construtivo, área, vocação econômica e inserção urbana.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

No presente caso, todos os elementos comparativos encontram-se inseridos na mesma região geoeconômica, possuem características físicas compatíveis e estão sujeitos ao mesmo contexto de mercado, o que assegura a pertinência técnica da amostra adotada.

A inclusão de imóveis com diferentes destinações, (residencial, comercial e galpão) não compromete a validade da análise, uma vez que foi realizada a devida homogeneização por meio de fatores de ajuste, conforme preconizado pela norma técnica.

Ademais, o enfoque da avaliação recai sobre o valor do terreno associado ao seu potencial construtivo e à localização, e não exclusivamente sobre o uso atual das edificações. Ressalte-se, ainda, que a vocação urbana da região admite a conversibilidade de usos, circunstância amplamente reconhecida em avaliações imobiliárias.

Por fim, cumpre destacar que o próprio mercado imobiliário, na prática, utiliza referências cruzadas sempre que há compatibilidade locacional e econômica entre os bens, o que reforça a adequação do procedimento adotado no laudo.

QUESITOS COMPLEMENTARES

- 1) Qual o grau de fundamentação do laudo, nos termos da NBR 14653-2;

R: O laudo pericial apresentado enquadra-se, no mínimo, no Grau de Fundamentação II, nos termos da ABNT NBR 14653-2, considerando a utilização de 08 (oito) elementos comparativos devidamente identificados, verificados, com aplicação de critérios técnicos de homogeneização e análise compatível com o comportamento do mercado imobiliário. Registra-se, ainda, que, diante da consistência da amostra e da metodologia empregada, o trabalho apresenta características que o aproximam dos requisitos de Grau de Fundamentação III.

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas*Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas*

- 2) Qual o grau de precisão obtido e respectivo coeficiente de variação;

R: O tratamento estatístico da amostra resultou em coeficiente de variação inferior ao limite de 30% estabelecido pela ABNT NBR 14653-2, indicando nível de dispersão compatível com avaliações de imóveis urbanos. Em razão disso, o laudo enquadra-se como de Grau de Precisão II, sendo tal classificação considerada tecnicamente adequada para a finalidade da avaliação realizada.

- 3) Quais fatores de homogeneização específicos foram aplicados para neutralizar a diferença de destinação entre imóveis residenciais, comerciais e galpão;

R: Na elaboração do laudo foram aplicados fatores de homogeneização em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14653-2, compreendendo, dentre outros, fator de localização, fator de área, fator de padrão construtivo, fator de estado de conservação e fator de oferta/negociação. Especificamente quanto à diferença de destinação entre os imóveis comparativos, procedeu-se à devida adequação por meio de fator relacionado à vocação econômica e potencial de uso, considerando o contexto urbanístico da região.

- 4) Qual a justificativa técnica para inclusão do imóvel industrial (galpão) na amostra comparativa de imóvel comercial;

R: A inclusão do imóvel caracterizado como galpão na amostra comparativa mostra-se tecnicamente justificável, uma vez que o referido bem se encontra inserido na mesma região de influência do imóvel avaliando, apresentando características físicas relevantes, tais como área, padrão de implantação e condições de acesso compatíveis. Ademais, trata-se de tipologia que representa uso economicamente relevante no contexto local, influenciando diretamente a formação de valor imobiliário na região. Ressalte-se, por fim, que o referido elemento foi devidamente homogeneizado, com a aplicação dos ajustes necessários à neutralização de suas

Engº. Esp. Fábio Eduardo de Freitas*Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas*

particularidades, contribuindo para a ampliação da representatividade da amostra e para a adequada reflexão das condições de mercado.

Os esclarecimentos ora prestados enfrentam, de forma objetiva e fundamentada, todas as questões suscitadas pela parte executada, evidenciando a consistência da amostra utilizada, a adequação do método adotado e a confiabilidade do resultado obtido.

Não se verifica, portanto, qualquer elemento técnico capaz de infirmar as conclusões periciais, tampouco justificativa para adoção de método diverso, especialmente diante da existência de dados comparativos suficientes e representativos do mercado.

Portanto, **ratifico integralmente** o laudo apresentado em fls. 697/745, como se aqui estivesse transcrito.

Estando à disposição de Vossa Excelência para prestar outros e quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

R. Homologação do Laudo apresentado.
São Paulo, 01 de abril de 2026.



Engº Esp. Fábio Eduardo de Freitas
CREA/SP 5.069.684.398
Membro Titular IBAPE/SP 1.702

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