Solicitante: Excelência Juíz de Direito
Dr PAULO EDUARDO DE ALMEIDA CHAVES MARSIGLIA

Referente ao Processo Digital:
0000513-90.2023.8.26.0606

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Normas Utilizadas
NBR 14653-1:2019/14653-2:2011

Imóvel Avaliando: Matrícula 71.418
Rua Brasil para Cristo (altura do número 125) esquina com Rua Jeca Tatú (altura do número 1059) - Jardim Cacique - Suzano - SP

Data Base: 16/12/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Requerente no Processo:

Leonardo Rozendo Braga e Caroline Ikeda Braga

1.2 - Requerido no Processo:

PEC II - Condomínio Residencial Real Mirante SPE Ltda

1.3 - Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel urbano abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

- Tipo: Terreno Urbano;

- Endereço: Rua Brasil para Cristo esquina com a Rua Jeca Tatú;

- Local: Jardim Cacique;

- Município: Suzano - SP;

- Matrícula de Registro de Imóvel: 71.418;

- Contribuinte: 18.066.022;

- Área de Terreno: 3.100,00 m2;

- Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

1.4 - Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- Vistoria no local: Efetuada no dia 16 de novembro de 2025, às 11:00 hs.

- Diagnóstico do mercado.

Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

- Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados em sites de vendas de imóveis.

- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.

- Cálculo do valor do imóvel.

- Considerações finais e conclusão.

1.5 - Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

"*valor de mercado:* *quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."*

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado;

- Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;

- Inexistência de influências externas;

- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;

- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido

Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposta a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação."

1.6 - Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a seqüência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

- A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

- Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

1.7 - Diagnóstico de Mercado:

Bairro Jardim Cacique no **Município de Suzano** do Estado de São Paulo, localizado na Região do Alto do Tietê, dentro da sub-região leste da Grande São Paulo. O Bairro Cacique possui diversas residências, escolas, igrejas, supermercados, atacados de alimentos, posto de combustível, loja de material de construção, hospital, postos de saúde e outros.

O Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

2 - METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1 - Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 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."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2 - Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2), a seguir reproduzidos:

Método Comparativo:

"9.2.2 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Item	Descrição	Grau		
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas 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
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 No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na tabela acima, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

Tabela de Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores:

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

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Descrição	*Grau*		
	III	*II*	*I*
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	*≤30%*	*≤40%*	*≤50%*
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

2.3 - Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-1/14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1 - Imóvel Urbano

3.1.1 - Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- Logradouro frontal: Rua Brasil para Cristo;
- Bairro: Jardimm Cacique;
- Cidade: Suzano, SP;

3.1.2 - Acesso:

Tratando-se de imóvel situado em região urbana, o acesso é:

- Rua Brasil para Cristo esquina com Rua Jéca Tatú.

3.1.3 - Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por área urbana:

- Tipo de imóvel: Residencias, escolas, comercios, posto de combustível, academia, igrejas e outros.

3.1.4 - Infra-estrutura urbana:

O local onde esta situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos: pavimentação da via pública, serviço público de energia elétrica, água, rede de tratamento de esgoto, serviço de correio, comércio, escola, posto de saúde e transporte público.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

3.1.5 - Características físicas:

- Localização: Rua Brasil para Cristo esquina com Rua Jeca Tatú;
- Bairro: Jardim Cacique;
- Cidade: Suzano, SP;
- Matrícula: 71.418 – Registro de Imóveis de Comarca Suzano - Estado de São Paulo;
- Contribuinte: 18.066.022;
- Área total do terreno: 3.100,00 m², com as seguintes divisas (informações descritas na matrícula 71.418):
- Parte de UM TERRENO situado no JARDIM CACIQUE, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano - SP, assim descrito e caracterizado: Inicia no marco 0, no alinhamento da Rua Brasil para Cristo, daí segue com rumo NW 12°00SE, por uma distância de 60,30ms, confrontando com propriedade da Prefeitura Municipal de Suzano até chegar ao marco 01, daí deflete à direita e segue com rumo NE 72°30`SW por uma distância de 46,80ms, confrontando com o loteamento Jardim Cacique até chegar ao marco 02, deflete à direita e segue com rumo NW 12°00` SE por uma distância de 61,30ms, confrontando com a propriedade de João Marques de Lima, até chegar ao marco 03, daí deflete à direita com rumo NE 15°35´SW e segue na distância de 20,80ms, confrontando com o remanescente do imóvel objeto da Matrícula n° 61.577, de propriedade de Cesar Passos e sua mulher, no final dessa extensão, deflete novamente à direita e segue com rumo NW 74°45´ SE por uma distância de 39,80ms, confrontando com o alinhamento da Rua Brasil para Cristo até chegar no marco 0, ponto de partida da presente descrição, fechando seu perímetro e encerrando a área de 3.100,00m2.

Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias do imóvel (ANEXO Nº 1), bem como foto aérea da região e do terreno na página 9 e 10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

Foto área da região



Fonte: Google Maps, acesso em 10/12/2025 às 17:17 hs.

Foto área do terreno



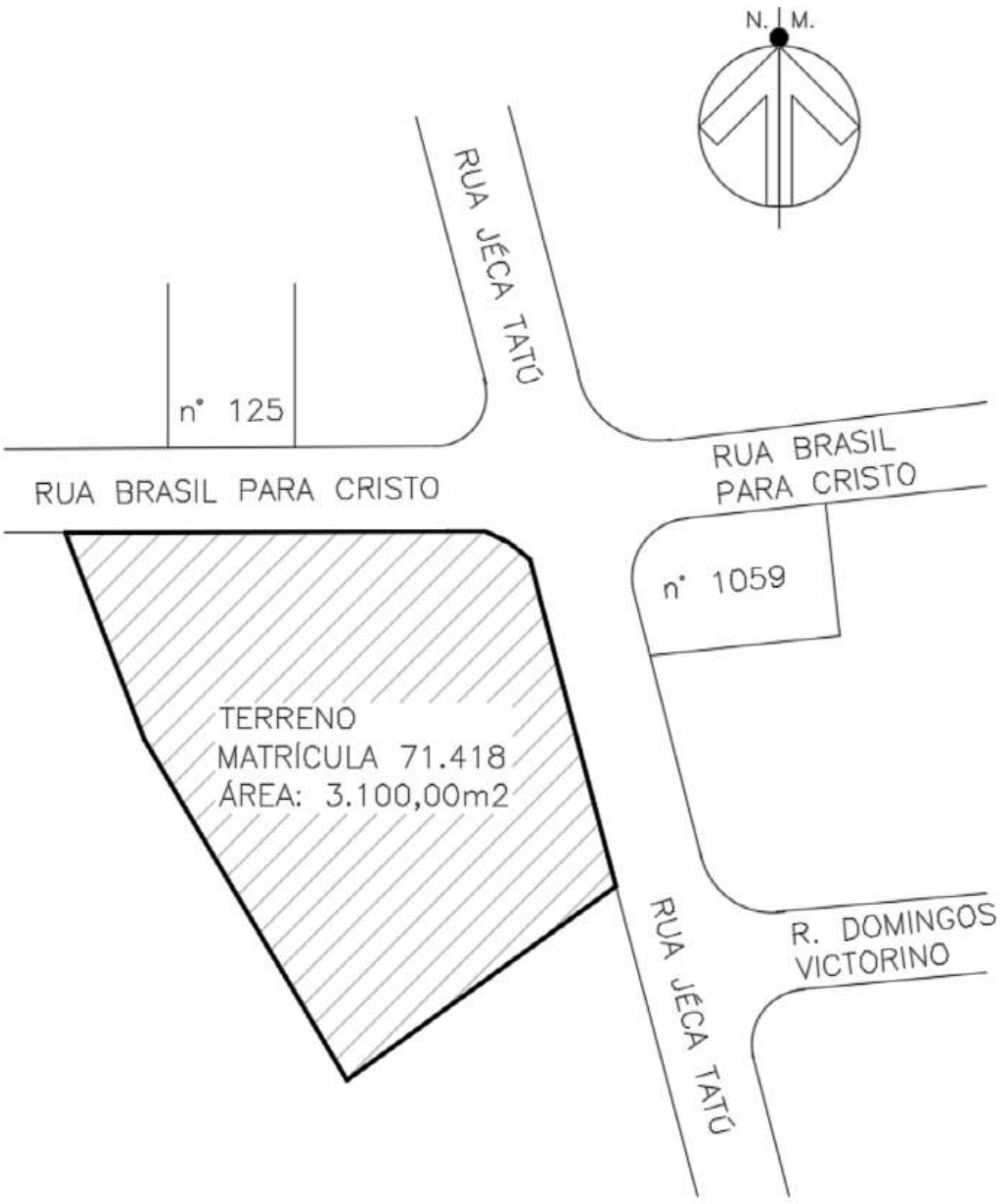
Fonte: Google Maps, acesso em 10/12/2025 às 17:18 hs.

Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

CROQUI DE LOCALIAÇÃO DO TERRENO MATRÍCULA 71.418



Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1 - Homogeneização por Fatores:

No Tratamento por fatores utiliza-se "fatores" empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada pelos fatores.

4.2 - Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são terrenos de 2.400,00 m2 a 3.583,00 m2 na região de Suzano com 5 amostras.

4.3 - Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes FATORES:

- **V/M²:** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

De R$ 237,82/m² a R$ 958,59/m²

Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

- FATOR DE OFERTA – para compensar o fato dos imóveis da amostra estarem "em oferta" no descontos para fechamento de negócios) ou "transacionado" (já vendido, refletindo o real valor de venda).

- **FATOR ACESSO -** para compensar as diferentes acesso pavimento ou sem pavimentação.

- **FATOR LOCALIZAÇÃO -** para compensar as diferentes localizações dos imóveis da amostra conforme distância até o Centro de Suzano - SP .

- **FATOR BENFEITORIA** – para compensar as diferenças do imóvel com bairro sem benfeitorias e com bairro com benfeitorias.

Estes FATORES foram descritos no item 4.4, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 2.

4.4) Cálculo da Avaliação do Imóvel por Comparação Direta com Tratamento por Fatores realizado dia 11/12/2025:

Imóvel avaliando

Matrícula 71.418
Tipo: Terreno - Enedereço: Rua Brasil para Cristo esquina com Rua Jéca Tatú - Jardim Cacique - Suzano - SP
Área: 3.100,00m²

Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Acesso:	0,80
Fator de homogeneização Localização:	0,70
Fator de homogeneização Benfeitoria:	0,90

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²)
são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

As amostras desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Oferta

F2: Acesso

F3: Localização

F4: Benfeitoria

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
Tipo: Terreno - Endereço: Estrada do Ribeirão, 1 - Bairro: Cidade Boa Vista - Suzano - SP

Área:	2.450m²
Valor:	R$ 1.499.999,00
Valor por metro quadrado:	R$ 612,24
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Acesso:	0,80
Fator de homogeneização Localização:	0,80
Fator de homogeneização Benfeitoria:	0,90

Imóvel 2:
Tipo: Terreno - Endereço: Rua Benedito Domingos Pedroso, 736 - Bairro: Jardim Graziela - Suzano - SP

Área:	3.120m²
Valor:	R$ 742.000,00
Valor por metro quadrado:	R$ 237,82
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Acesso:	0,80
Fator de homogeneização Localização:	0,80
Fator de homogeneização Benfeitoria:	0,90

Imóvel 3:
Tipo: Terreno - Endereço: Rua Tereza Haguihara Cardoso, 890 - Bairro: Jardim Casa Branca - Suzano - SP

Área:	3.583m²
Valor:	R$2.500.000,00
Valor por metro quadrado:	R$ 697,74
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Acesso:	0,90
Fator de homogeneização Localização:	0,90
Fator de homogeneização Benfeitoria:	1,00

Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

Imóvel 4:
Tipo: Terreno - Endereço: Rua dos Maçons, 10 - Bairro: Jardim Santa Lúcia Suzano - SP

Área:	2.608m²
Valor:	R$2.500.000,00
Valor por metro quadrado:	R$ 958,59
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Acesso:	1,00
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Benfeitoria:	1,00

Imóvel 5:
Tipo: Terreno - Endereço: Estrada Antônio Jorge - Bairro: Chácaras Nova Suzano Suzano - SP

Área:	3.000m²
Valor:	R$2.650.000,00
Valor por metro quadrado:	R$ 883,33
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Acesso:	0,70
Fator de homogeneização Localização:	0,70
Fator de homogeneização Benfeitoria:	0,70

Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	F4	R$/m² homog.
1	612,24	0,90	0,80	0,80	0,90	317,39
2	237,82	0,90	0,80	0,80	0,90	123,29
3	697,74	0,90	0,90	0,90	1,00	508,65
4	958,59	0,90	1,00	1,00	1,00	862,73
5	883,33	0,90	0,70	0,70	0,70	272,68

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
$X = 416,95$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
$S = 284,65$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: $d = |317,39 - 416,95| / 284,65 = 0,35 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |123,29 - 416,95| / 284,65 = 1,03 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |508,65 - 416,95| / 284,65 = 0,32 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |862,73 - 416,95| / 284,65 = 1,57 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |272,68 - 416,95| / 284,65 = 0,51 < 1.65$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,
onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
$Li = 416,95 - 1.53 * 284,65/\sqrt{(5 - 1)} = 199,19$
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
$Ls = 416,95 + 1.53 * 284,65/\sqrt{(5 - 1)} = 634,70$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$375,25 a R$458,64

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R$416,95

Resultado final:
Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$416,95 * 3.100,00 = R$1.292.539,25

Valor do imóvel avaliando: **R$1.292.539,25**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

4.5 - Valor de mercado

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO:

R$ 1.292.539,25 (um milhão, duzentos e noventa e dois mil e quinhentos e trinta e nove reais e vinte cinco centavos)

4.6 - Classificação da avaliação:

- Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	III	3
		Pontuação atingida	9

- Quanto de fundamentação:

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

- Classificação quanto à fundamentação: Grau II.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

- Quanto ao grau de precisão:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	Sim	-	-

- Valor Mínimo: (R$ 375,25m2) R$ 1.163.275,00
- Valor Médio: (R$ 416,95m2) R$ 1.292.545,00
- Valor Máximo: (R$ 458,64m2) R$ 1.421.784,00

- Classificação quanto grau de precisão: Grau III.

5 - CONCLUSÃO

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluí que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

- Imóvel Avaliando da Matrícula 71.418

R$ 1.292.000,00
(um milhão, duzentos e noventa e dois mil reais)

Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

6 - ENCERRAMENTO

6.1 - Anexos:

1 - Fotografias do imóvel avaliando (numeradas de 1 a 8);
2 - Listagem com os imóveis pesquisados;
3 - Matrícula do Registro do Imóvel avaliando;
4 - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

6.2 - Declaração de conformidade com o Código de Ética:

- Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Normas Brasileiras NBR 14.653.

6.3 - Termo de encerramento:

O responsavel técnico pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 18 (dezoito) páginas e 04 (cinco) anexos.

São Paulo, 16 de dezembro de 2025.

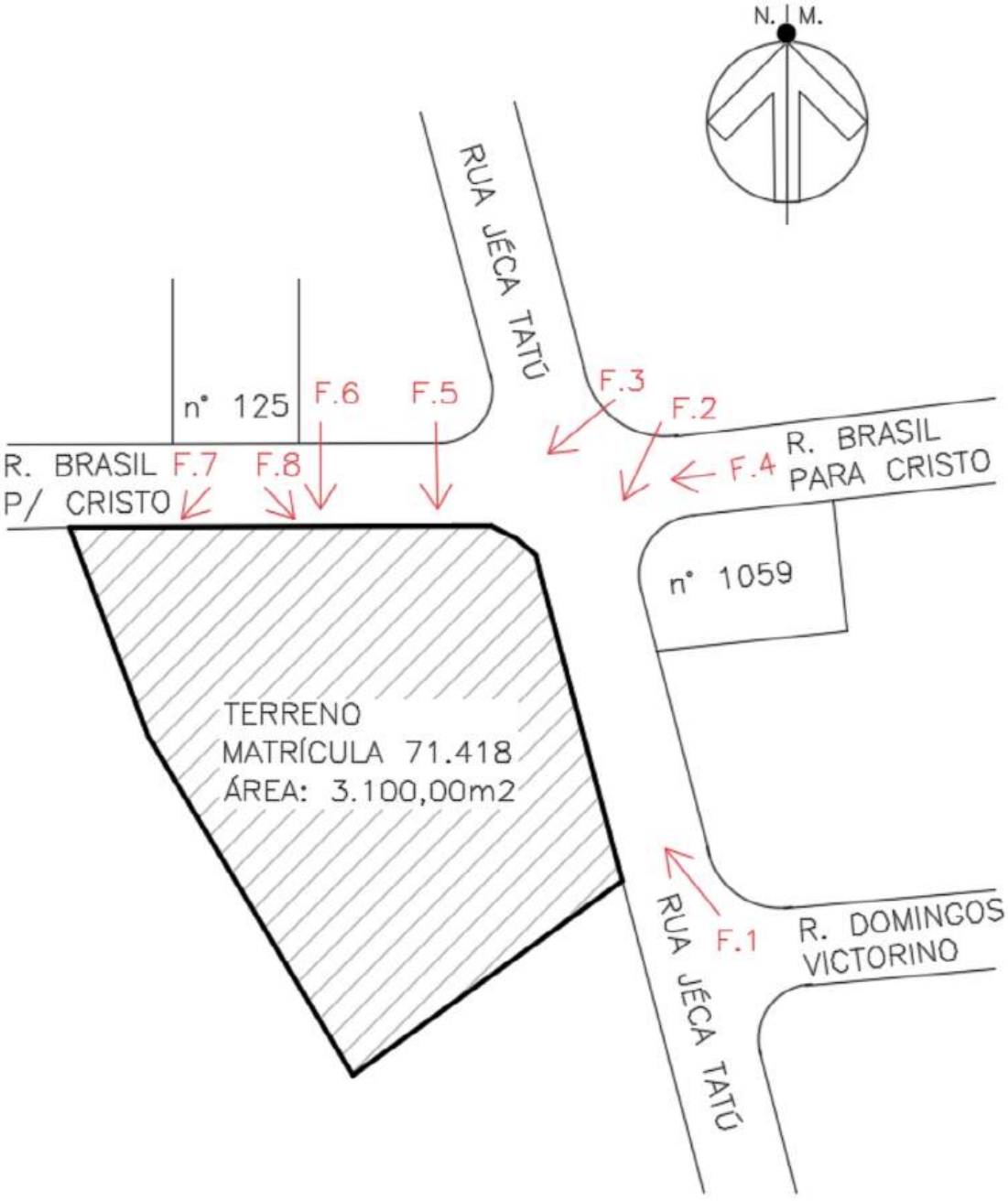
GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista – CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis
Auxiliar de Justiça
Código 11864-7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO TERRENO E INDICAÇÃO DAS FOTOS



Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis



Foto 1 - Rua Jéca Tatú - Vista do terreno
matrícula 71.418
(Aonde tem os caminhões estacionados)



Foto 2 - Vista do terreno matrícula 71.418 - Rua Jéca Tatú e esquina com Rua Brasil para Cristo

Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis



Foto 3 - Vista do terreno matrícula 71.418 - Rua Jéca Tatú, altura do número 1059 e esquina com Rua Brasil para Cristo, altura do número 125



Foto 4 - Rua Brasil para Cristo - Lado esquerdo vista de parte do terreno matrícula 71.418

Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis



Foto 5 - Vista do terreno da matrícula 71.418
Rua Brasil para Cristo altura do número 125



Foto 6 - Vista do terreno da matrícula 71.418
Rua Brasil para Cristo

Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis



Foto 7 - Vista do terreno da matrícula 71.418
Rua Brasil para Cristo



Foto 8 - Vista do terreno da matrícula 71.418
Rua Brasil para Cristo

Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

ANEXO 2
Listagem com os elementos pesquisados

PESQUISA - IMÓVEL 1
Tipo: Terreno
Endereço: Estrada do Ribeirão, 1
Bairro: Cidade Boa Vista - Suzano - SP
Data: 10/12/2025 - Hora: 18:03h

DADOS DA REGIÃO
Melhoramentos Públicos: Fornecimento de energia, iluminação pública, água potável, estrada pavimentada e serviço de correspondência.

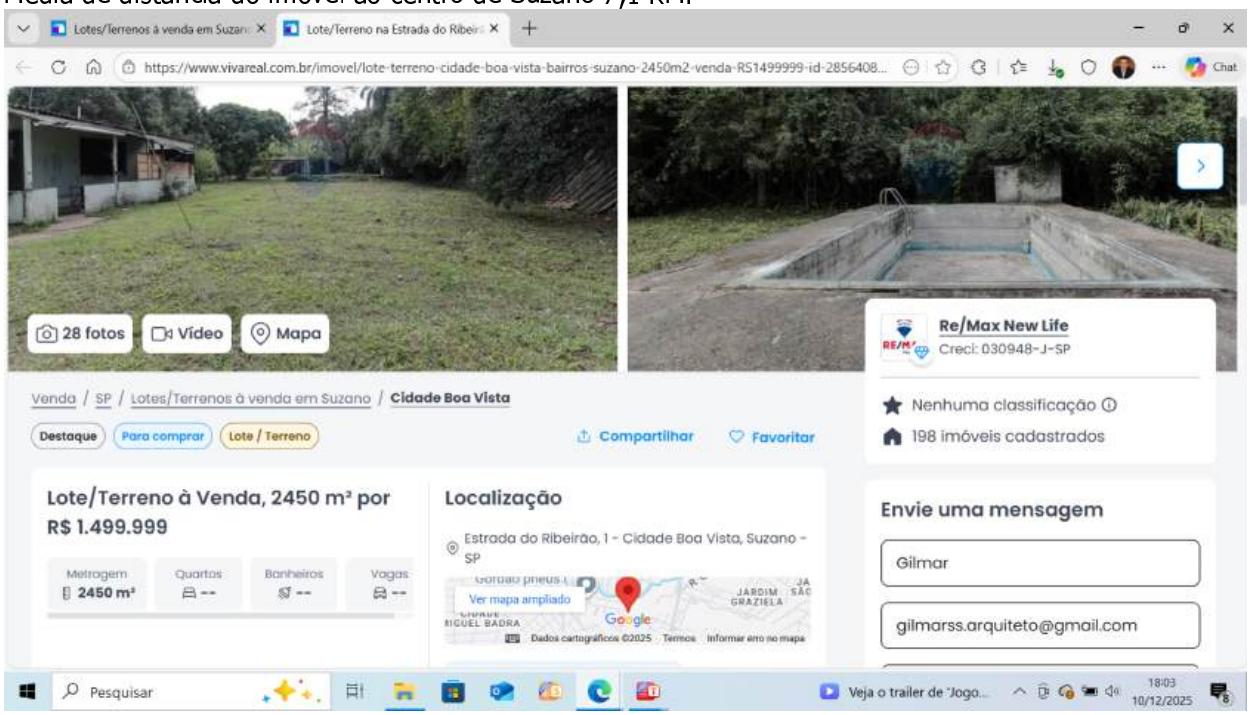
DADOS ECONÔMICOS
Modalidade: venda Natureza: Moderado

DADOS DO TERRENO
Área: 2.450,00 m²

DADOS DO IMÓVEL
Valor: R$ 1.499.999,00
Situação: Área urbana
Tipo: Terreno

FONTE DE INFORMAÇÃO
Re / Max New Life - Creci 030948-J-SP - Telefone (11) 4791-8900 / (11) 94311-0022 - Site: www.vivareal.com.br - código do anúncio: 630281011-753 - no VivaReal: 2856408781

OBSERVAÇÕES
Média de distância do imóvel ao centro de Suzano 7,1 KM.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

PESQUISA - IMÓVEL 2
Tipo: Terreno
Endereço: Rua Benedito Domingos Pedroso, 736
Bairro: Jardim Graziela - Suzano - SP
Data: 10/12/2025 - Hora: 18:15h

DADOS DA REGIÃO
Melhoramentos Públicos: Fornecimento de energia, iluminação pública, água potável, estrada pavimentada e serviço de correspondência.

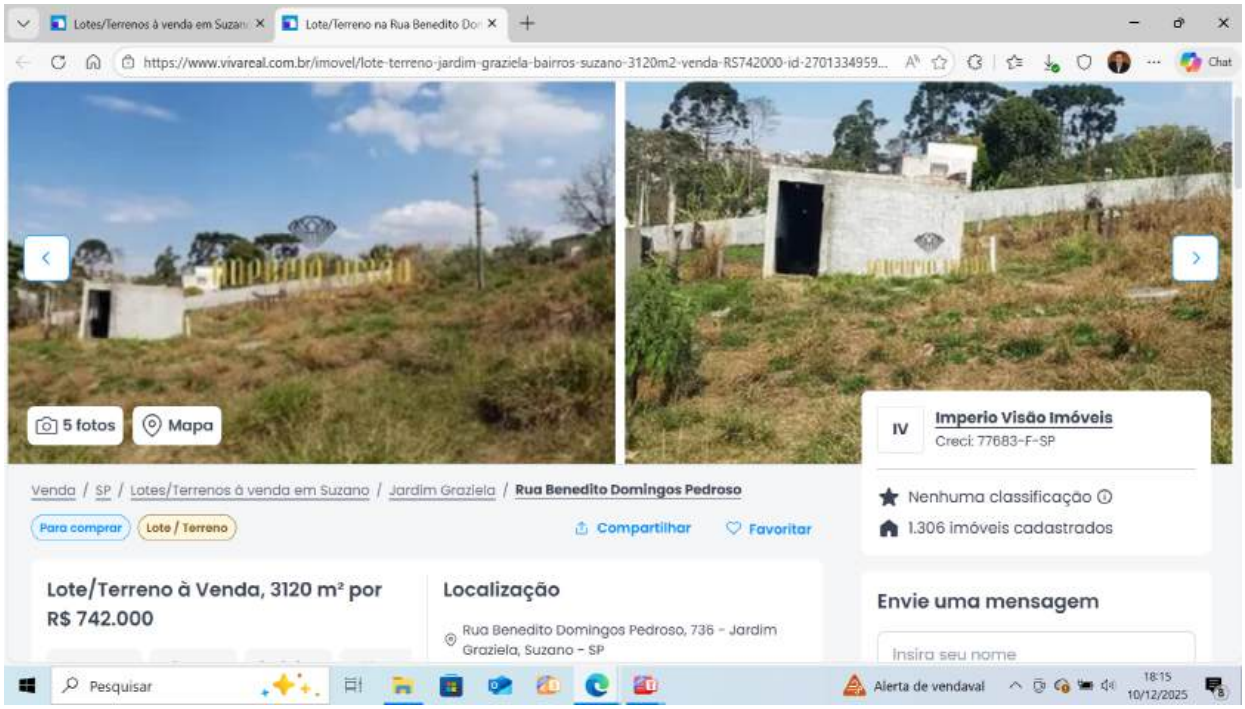
DADOS ECONÔMICOS
Modalidade: venda Natureza: Moderado

DADOS DO TERRENO
Área: 3.120,00 m²

DADOS DO IMÓVEL
Valor: R$ 742.000,00
Situação: Área urbana
Tipo: Terreno

FONTE DE INFORMAÇÃO
Império Visão Imóveis - Creci 77683-F-SP - Telefone (11) 2891-4335 / (11) 97243-5935 - Site: www.vivareal.com.br - código do anúncio: 675 - no VivaReal: 27013344959

OBSERVAÇÕES
Média de distância do imóvel ao centro de Suzano 8,6 KM.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

PESQUISA - IMÓVEL 3
Tipo: Terreno
Endereço: Rua Tereza Hagulhara Cardoso, 890
Bairro: Casa Branca - Suzano - SP
Data: 10/12/2025 - Hora: 18:20h

DADOS DA REGIÃO
Melhoramentos Públicos: Fornecimento de energia, iluminação pública, água potável, estrada pavimentada e serviço de correspondência.

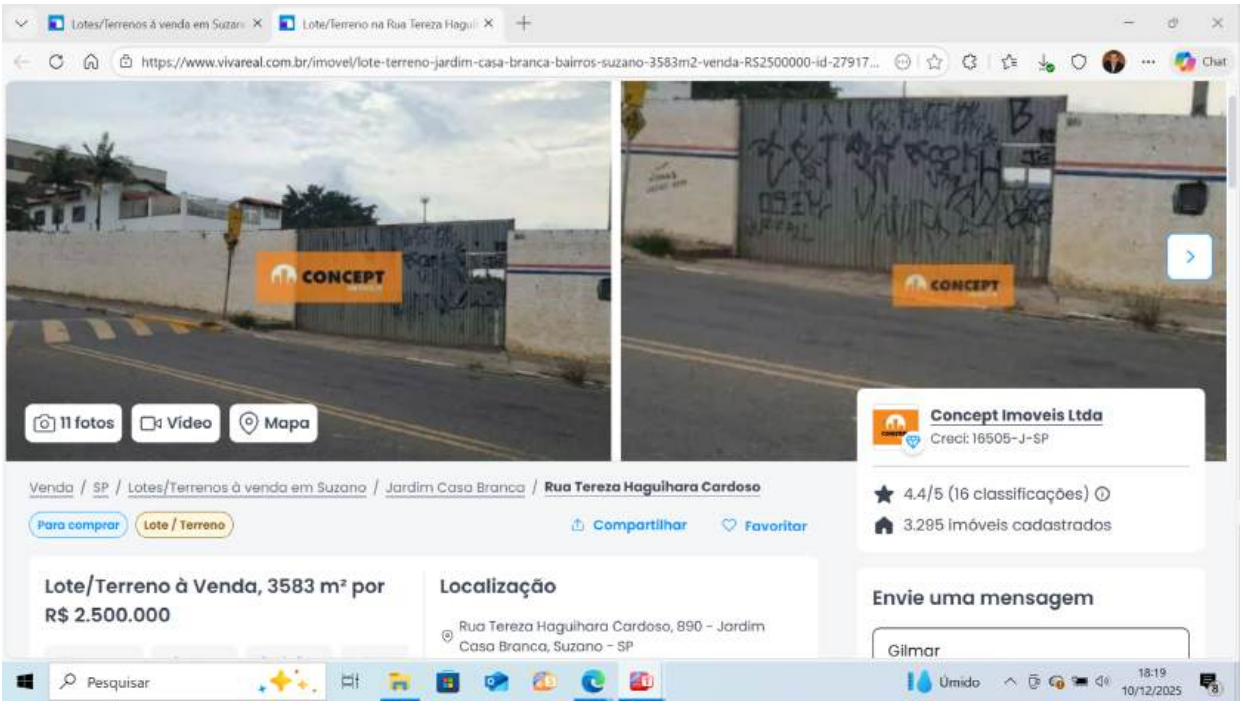
DADOS ECONÔMICOS
Modalidade: venda Natureza: Moderado

DADOS DO TERRENO
Área: 3.583,00 m²

DADOS DO IMÓVEL
Valor: R$ 2.500,00
Situação: Área urbana
Tipo: Terreno

FONTE DE INFORMAÇÃO
Concept Imóveis Ltda - Creci 16505-J-SP - Telefone (11) 4748-1110 / (11) 94796-0624 - Site: www.vivareal.com.br - código do anúncio: AR0176 - no VivaReal: 2791719851

OBSERVAÇÕES
Média de distância do imóvel ao centro de Suzano 4,9 KM.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

PESQUISA - IMÓVEL 4
Tipo: Terreno
Endereço: Rua Maçons, 10
Bairro: Jardim Santa Lúcia - Suzano - SP
Data: 10/12/2025 - Hora: 18:22h

DADOS DA REGIÃO
Melhoramentos Públicos: Fornecimento de energia, iluminação pública, água potável, tratamento de esgoto, estrada pavimentada e serviço de correspondência e outros.

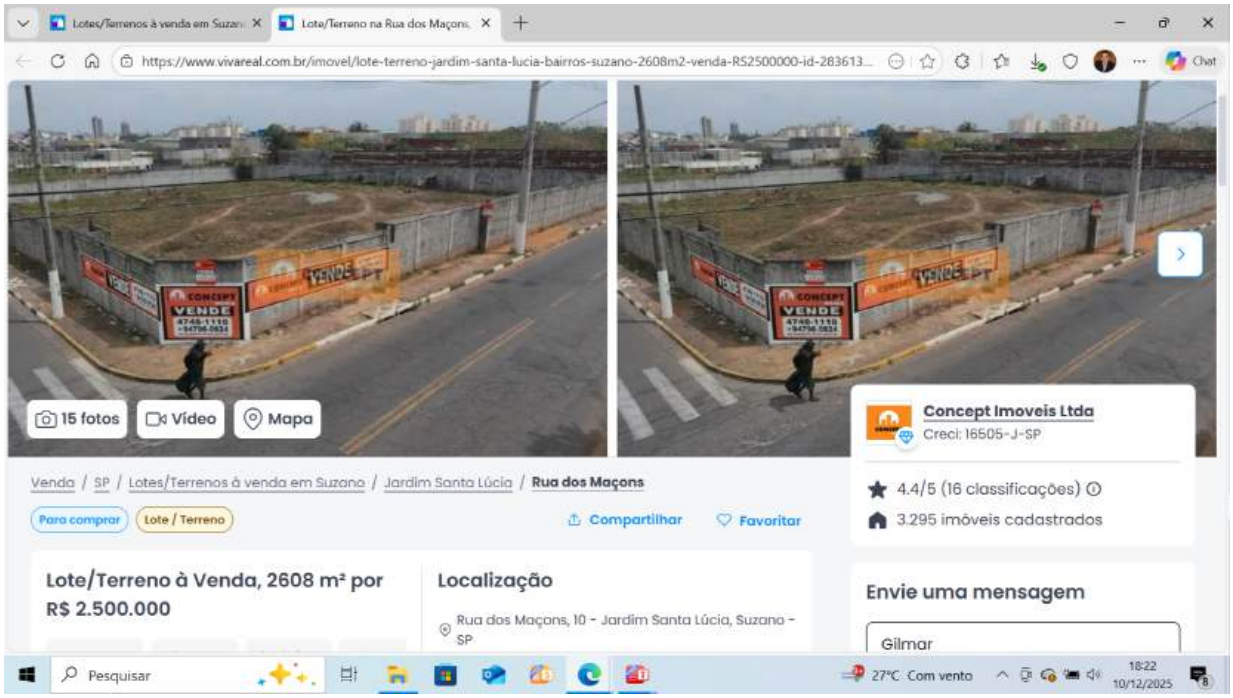
DADOS ECONÔMICOS
Modalidade: venda Natureza: Moderado

DADOS DO TERRENO
Área: 2.608,00 m²

DADOS DO IMÓVEL
Valor: R$ 2.500,00
Situação: Área urbana
Tipo: Terreno

FONTE DE INFORMAÇÃO
Concept Imóveis Ltda - Creci 16505-J-SP - Telefone (11) 4748-1110 / (11) 94796-0624 - Site: www.vivareal.com.br - código do anúncio: AR0200 - no VivaReal: 2836132117

OBSERVAÇÕES
Média de distância do imóvel ao centro de Suzano 2,9 KM.



Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

PESQUISA - IMÓVEL 5
Tipo: Terreno
Endereço: Estrada Antônio Jorge
Bairro: Chacará Nova Suzano - Suzano - SP
Data: 10/12/2025 - Hora: 18:25h

DADOS DA REGIÃO
Melhoramentos Públicos: Fornecimento de energia, iluminação pública, água potável, tratamento de esgoto, estrada pavimentada e serviço de correspondência e outros.

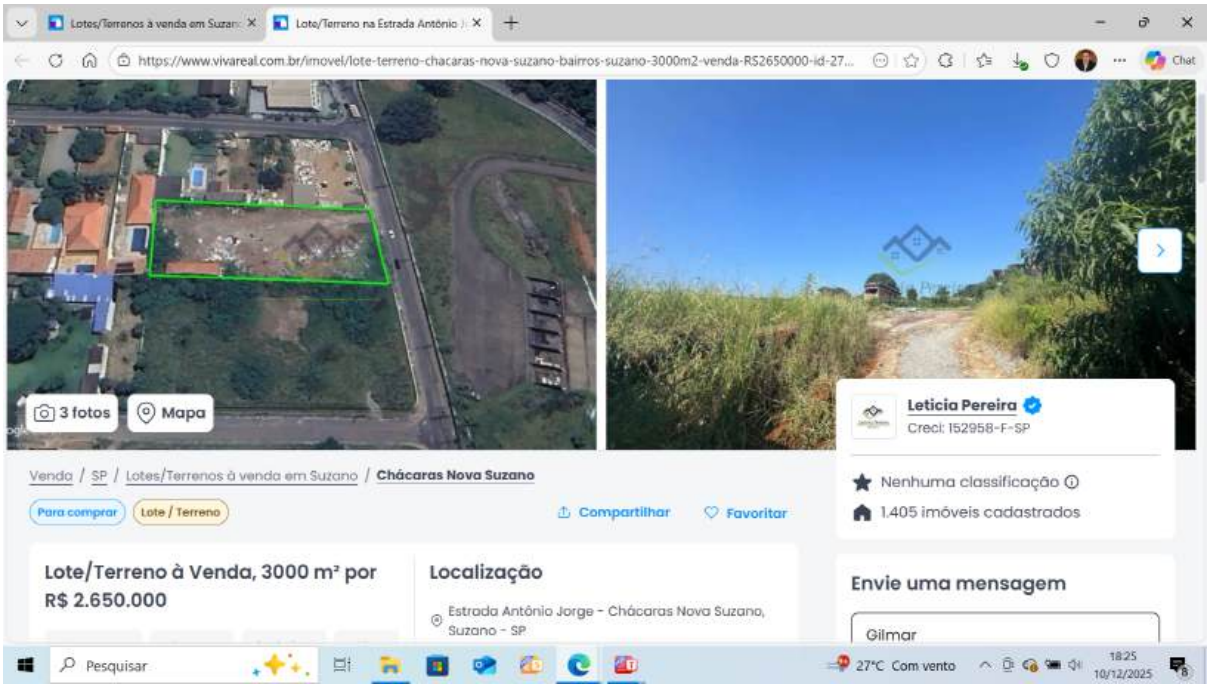
DADOS ECONÔMICOS
Modalidade: venda Natureza: Moderado

DADOS DO TERRENO
Área: 3.000,00 m²

DADOS DO IMÓVEL
Valor: R$ 2.650,00
Situação: Área urbana
Tipo: Terreno

FONTE DE INFORMAÇÃO
Leticia Pereira - Creci 152958-F-SP - Telefone (11) 99989-4516 - Site: www.vivareal.com.br - código do anúncio: AR0060 - no VivaReal: 2778088114

OBSERVAÇÕES
Média de distância do imóvel ao centro de Suzano 4,1 KM.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

ANEXO 3 – Registro do Imóvel Avaliando

Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

fls. 243

CERTIFICA, a pedido verbal da parte interessada que revendo os livros de Registro a seu cargo, deles, verificou constar a matrícula do seguinte teor:

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL — **Registro de Imóveis**

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 71.418 — Ficha 01 — Suzano, 02 de junho de 2014

IMÓVEL: PARTE de UM TERRENO situado no JARDIM CACIQUE, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Inicia no marco O, no alinhamento da Rua Brasil para Cristo, daí segue com rumo NW 12°00SE, por uma distância de 60,30ms, confrontando com propriedade da Prefeitura Municipal de Suzano até chegar ao marco 01, daí deflete à direita e segue com rumo NE 72°30'SW por uma distância de 46,80ms, confrontando com o loteamento Jardim Cacique até chegar ao marco 02, deflete à direita e segue com rumo NW 12°00'SE por uma distância de 61,30ms, confrontando com a propriedade de João Marques de Lima, até chegar ao marco 03, daí deflete à direite com rumo NE 15°35'SW e segue na distância de 20,80ms, confrontando com o remanescente do imóvel objeto da Matrícula nº 61.577, de propriedade de Cesar Passos e sua mulher, no final dessa extensão, deflete novamente à direita e segue com rumo NW 74°45'SE por uma distância de 39,80ms, confrontando com o alinhamento da Rua Brasil para Cristo até chegar no marco O, ponto de partida da presente descrição, fechando seu perímetro e encerrando a área de 3.100,00m2.

CONTRIBUINTE: 18.066.022.

PROPRIETÁRIOS: CESAR DOS PASSOS, brasileiro, comerciante, RG 4.808.344-SSP/SP, CPF 537.050.538-00, casado aos 07/12/1974, sob o regime da comunhão de bens com DELMINA FERREIRA DOS PASSOS, brasileira, do lar, RG 19.254.236, CPF 027.381.198-32, residentes e domiciliados na Rua Domingo Venturini, 47, Jardim Luella, Suzano-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.01 da Matrícula nº 61.577, datado de 22/07/2009, deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO: VINICIO DE SOUZA COUTINHO — FAGS

R.01/em 02 de junho de 2014. (Venda)

Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 27/09/2010, Livro 456, fls. 388 à 391, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, os proprietários CESAR DOS PASSOS e sua mulher DELMINA FERREIRA DOS PASSOS, já

" Continua no Verso "

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash a37bd4bb-05f1-4141-a290-13805d81cd35
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
.onr

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

fls. 144

Matrícula 71.418 | Ficha 01 Verso

qualificados, VENDERAM à ELIE NAGIB ABI GHOSN, brasileiro, comerciante, RG 24.624.098-2-SSP/SP, CPF 196.182.538-48, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com FABIANA SANT'ANA ABI GHOSN, brasileira, do lar, RG 45.457.715-1-SSP/SP, CPF 298.124.908-84, residentes e domiciliados na Rua Marechal Deodoro, 410, apto. 93, Centro, Suzano-SP, o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R$ 140.000,00 (V.V. R$ 321.896,25).

SUBSTITUTO:

P.165.518 VINICIO DE SOUZA COUTINHO FAGS

Av.02/em 09 de maio de 2016. (Contribuinte)

Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 29/04/2016, Livro 574, fls. 039 à 042, no 2° Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-sP, complementada pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2016, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 18.066.026.

SUBSTITUTO:

P.180.959 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.03/em 09 de maio de 2016. (Correção do Regime de Bens)

Pela mesma escritura mencionada na Av.02 desta, complementada pela Certidão de Casamento Matrícula n° 123331 01 55 2008 2 00109 205 0032307-81, expedida aos 13/01/2010 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Suzano-SP (arquivada nesta Serventia aos 29/04/2011, sob protocolo n° 140.140-mic.812), procedo a presente averbação para constar que os proprietários ELIE NAGIB ABI GHOSN e sua mulher FABIANA SANT'ANA ABI GHOSN, já qualificados, são casados sob o **regime da separação total de bens** e não como constou no R.01 da presente.

SUBSTITUTO:

P.180.959 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

" Continua na Ficha N° 02 "

Pag.: 002/007

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash a37bd4bb-05f1-4141-a290-13805d81cd35

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

CNS 12362-0 fls. 845

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 71.418 Ficha 02

Suzano, 09 de maio de 2016

Av.04/em 09 de maio de 2016. (Pacto Antenupcial)

Pela mesma escritura mencionada na Av.02 desta matrícula, procedo a presente averbação para constar que a escritura de pacto antenupcial do casal ELIE NAGIB ABI GHOSN e sua mulher FABIANA SANT'ANA ABI GHOSN, já qualificados, lavrada aos 19/03/2008, Livro 411, Págs. 350, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, encontra-se devidamente registrada sob nº **3.923**, no Livro 3 - Registro Auxiliar, do Oficial de Registro de Imóveis desta Serventia.

SUBSTITUTO:

P.180.959 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

R.05/em 09 de maio de 2016. (Venda)

Pela mesma escritura mencionada na Av.02 desta matrícula, os proprietários ELIE NAGIB ABI GHOSN e sua mulher FABIANA SANT'ANA ABI GHOSN, já qualificados, VENDERAM à PEC II - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL REAL MIRANTE - SPE LTDA, com sede na Rua Benjamin Constant, 544, Sala 6, Centro, Suzano-SP, CNPJ 24.622.464/0001-06, o imóvel objeto da presente pelo valor de R$ 1.250.000,00 (V.V. R$ 375.688,69). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome dos vendedores, em data de 05/05/2016, às 11:50 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

SUBSTITUTO:

P.180.959 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

R.06/em 21 de fevereiro de 2018. (Incorporação Imobiliária)

FORMA DO TÍTULO: Requerimento e Memorial de Incorporação, ambos datados de 07/02/2018.

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA: PEC II - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL REAL MIRANTE - SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Benjamin Constant, 554, Sala 06, Superior, Centro, Suzano-SP, CNPJ 24.622.464/0001-06.

" Continua no Verso "

Pag.: 003/037

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash a37bd4bb-05f1-4141-a290-13805d81cd35

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br .onr
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

GILMAR SANTOS DA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A81846-1
Perito em Avaliação de Imóveis

ANEXO 4 – Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

Rua Palmeira Tucuim, 337 - São Paulo - SP - Fone: 55 (11) 99525-0223
gilmarss.arquiteto@outlook.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 16377671

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: GILMAR SANTOS DA SILVA
CPF: 163.XXX.XXX-08
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Nº do Registro: 000A818461

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16377671I00CT001
Modalidade: RRT SIMPLES
Data de Cadastro: 12/12/2025
Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 12/12/2025
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R$125,40
Boleto nº 23587391
Pago em: 12/12/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CPF/CNPJ: 51.XXX.XXX/0001-93
Tipo: Órgão Público
Data de Início: 12/12/2025
Valor do Serviço/Honorários: R$1.628,88
Data de Previsão de Término: 01/01/2026

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
CEP: 08616355
Tipo Logradouro: RUA
Nº: S/N
Logradouro: BRASIL PARA CRISTO
Complemento: ESQUINA COM RUA JÉCA TATÚ
Bairro: JARDIM LUELLA
Cidade/UF: SUZANO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Quantidade: 3.100,00
Atividade: 5.4 - VISTORIA
Unidade: metro quadrado
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Quantidade: 3.100,00
Atividade: 5.5 - PERÍCIA
Unidade: metro quadrado
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Quantidade: 3.100,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
Unidade: metro quadrado
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Quantidade: 3.100,00
Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

PERICIA DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEL, TERRENO DE 3.100M2, MATRÍCULA 71.418, INSCRIÇÃO CADASTRAL 18.066.022, ENDEREÇO RUA BRASIL PARA CRISTO ESQUINA COM RUA JÉCA TATÚ - BAIRRO JARDIM CACIQUE - SUZANO - SP - PROCESSO DIGITAL: 0000513-90.2023.8.26.0606

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei n° 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI16377671I00CT001	**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**	**INICIAL**	**12/12/2025**

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista GILMAR SANTOS DA SILVA, registro CAU nº 000A818461, na data e hora: 2025-12-12 16:45:36, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural **(LGPD).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR SANTOS DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 11:34 , sob o número WSZN25701395618
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código A6ggcmmA.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SUZANO - 2ª VARA CÍVEL
Avenida Paulo Portela, s/nº, - Jardim Paulista
CEP: 08675-230 - Suzano - SP - Telefone: (11) 3489-2448 - E-mail: upj1a5cvsuzano@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo Digital nº:	**0000513-90.2023.8.26.0606 - Controle nº.: 2020/001669**
Classe - Assunto	**Cumprimento Provisório de Sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Exequente:	**Leonardo Rozendo Braga e outro**
Executado:	**PEC II - Condomínio Residencial Real Mirante Spe Ltda**

Justiça Gratuita

Vistos.

1. Fls. 281: Considerando que a parte executada deixou transcorrer in albis o prazo legal para manifestação e que os exequentes anuíram expressamente com as conclusões do perito avaliador às fls. 268/272, **HOMOLOGO** o laudo pericial de fls. 228/262 para fixar o valor do imóvel objeto da matrícula nº 71.418 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano/SP em R$ 2.450.000,00 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais), posicionados para dezembro de 2025.

O valor da avaliação deverá ser atualizado monetariamente pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo até a data de publicação do respectivo edital de leilão.

2. Tendo em vista a entrega do encargo a contento e a reserva já formalizada pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo às fls. 279, **DEFIRO** o pedido do Perito Judicial Gilmar Santos da Silva formulado às fls. 284/285.

Providencie a Serventia, com presteza, a expedição do competente ofício eletrônico para liberação dos honorários periciais reservados em favor do auxiliar do Juízo (Modelo Código 507201), utilizando-se dos dados bancários informados na petição de fls. 284.

3. Para a realização dos leilões do imóvel penhorado, manifeste-se a parte exequente, no prazo de 15 (quinze) dias, indicando leiloeiro público que atenda estritamente aos requisitos previstos no Comunicado CG 19/2026 (CPA nº 2024/164005), a saber:

a) Obrigatoriedade de indicação de leiloeiro público (pessoa física) devidamente cadastrado e regularizado no Portal dos Auxiliares da Justiça (Auxiliares da Justiça - TJSP);

b) Impossibilidade de credenciamento ou indicação de instituições/empresas públicas ou privadas (pessoas jurídicas) para a realização de leilões públicos;

c) Comprovação de que o profissional indicado é leiloeiro público devidamente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Márcio Luigi Teixeira Pinto, liberado nos autos em 16/07/2026 às 15:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código S2yqFEHT.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SUZANO - 2ª VARA CÍVEL
Avenida Paulo Portela, s/nº, - Jardim Paulista
CEP: 08675-230 - Suzano - SP - Telefone: (11) 3489-2448 - E-mail: upj1a5cvsuzano@tjsp.jus.br

matriculado na Junta Comercial competente e com exercício profissional mínimo de 3 (três) anos.

4. No mesmo prazo de 15 (quinze) dias, a fim de viabilizar a futura confecção do edital e evitar alegações de nulidade por omissão de dados essenciais (artigo 886, VI, do CPC), deverão os exequentes providenciar:

a) A juntada de extrato atualizado de débitos tributários municipais (IPTU) incidentes sobre o imóvel, que possui cadastro ativo sob o nº 18.066.026 perante a Prefeitura Municipal de Suzano;

b) A apresentação de planilha com o demonstrativo de débito atualizado.

Com a indicação do leiloeiro habilitado e a juntada dos documentos, venham os autos conclusos para a homologação do nomeador, fixação das datas do certame, definição de lances mínimos e autorização para expedição de editais.

Intime-se.

Suzano, 16 de julho de 2026.

Márcio Luigi Teixeira Pinto
Juiz de Direito
(assinatura eletrônica)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Márcio Luigi Teixeira Pinto, liberado nos autos em 16/07/2026 às 15:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000513-90.2023.8.26.0606 e código S2yqFEHT.