Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Josemar Silva Nascimento - Avaliador Judicial
Crea 5070745916

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA – SP

Nº do Processo: **1003805-11.2020.8.26.0529**

Josemar Silva Nascimento, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL**, requerida por **Marisa Elaine de Castro Maciel**, em face de **Duilio Bertti Junior**, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado do trabalho através do incluso Laudo Técnico que segue.

Termos em que,

P. Deferimento.

Santana de Parnaíba, 08 de março de 2023.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETE ALVES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003805-11.2020.8.26.0529 e código KJWMJ26.

Preliminares

O presente laudo visa avaliar o imóvel objeto da Alienação Judicial de Bens, um Terreno designado por lote Nº 01, da quadra " B ", da Gleba " C ", das Chácaras Boa Vista, Santana de Parnaíba - SP, matriculado sob o Nº 20.857, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP, cadastrado na municipalidade de Santana de Parnaíba sob o Nº 24352.43.07.0064.00.000.

Da Vistoria

Por despacho de fls. 99/100, fui nomeado como Perito, dando seguimento, compareci ao local designado para o levantamento de elementos necessários para a realização da perícia. De modo a atender o objetivo da avaliação, o Perito procedeu com a vistoria ao imóvel, onde foi possível observar e analisar as características da região e do imóvel.

Dessa maneira, perante os dados e elementos levantados durante a vistoria, no intuito de atender e cumprir com o solicitado na nomeação passa-se a descrever e avaliar o imóvel, inclusive apresentando registros fotográficos do imóvel, anexados ao presente laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUDICIARIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2023 às 21:32 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002805-80.2020.8.26.0520 e código KJMJ26403013955.

Do Imóvel

Área Total do Terreno: 4.690,00 m².

Conforme sua Matrícula Nº 20.857 do CRI de Barueri, fls. 15/18, o imóvel possui a seguinte descrição:

Um terreno designado por lote nº 01, da quadra "B", da Gleba "C", das Chácaras Boa Vista, no distrito, município de Santana de Parnaíba, desta comarca de Barueri, medindo 58,00 metros da frente aos fundos, para a Rua Dois, do lado direito de quem olha para o terreno mede 73,50 metros, e confronta com o lote nº 2, e do lado esquerdo, mede 97,00 metros e confronta com o lote 1, da quadra, "C", e nos fundos 58,00 metros e, confronta com o lote 3, encerrando a área de 4.690,00 metros quadrados.

Zoneamento

ZRBD - Zona Residencial de Baixa Densidade

Zona de uso residencial de baixa densidade, onde permite uso estritamente residencial, ou permite a diversificação de categorias de usos compatíveis com o uso residencial, de acordo com subzonas conformes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETE ALVES LAPA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2020 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002805-80.2020.8.26.0526 e código KJWCalCa.

Avaliação

I- OBJETO

O imóvel objeto da Alienação Judicial de Bens está localizado na rua Rua da Esperança 130 – Chácaras Boa Vista, Santana de Parnaíba – SP, CEP 06520-030.

II- FINALIDADE

Determinar o valor provável de mercado do bem avaliando é o objetivo dessa avaliação, sendo coerente com a atual realidade do mercado imobiliário, atendendo as normas técnicas vigentes e utilizando-se elementos contemporâneos, com data base para março de 2023.

III- METODOLOGIA

Para a determinação do valor do imóvel em questão, utilizou-se a metodologia recomendada pela NBR 14.653-2 da ABNT. Foi adotado o método comparativo de valores de mercado, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, através de imóveis semelhantes ao avaliando (tamanho, topografia, localização no perímetro urbano), para a determinação do valor unitário médio por área. Considerando em termos gerais: características da zona, padrão construtivo, logradouro, melhoramentos públicos existentes, meios normais de transporte e tipo de ocupação circunvizinha; e quanto aos terrenos, sua localização, posição, orientação topográfica, formato, dimensões, proporções, área de aproveitamento. O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Os fatores são correspondentes às características do elemento (localização, área, oferta, topografia e consistência etc.) em relação à situação paradigma adotada, que são ajustados individualmente, perante a situação de referência. Quanto da vistoria empreendida, este profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando como gleba urbana.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETA VALENTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2023 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002805-80.2020.8.26.0520 e código KJMJ26403013955.

IV- CONCLUSÃO

Na pesquisa efetuada, com vista ao imóvel, foi determinado o valor básico aproximado por metro quadrado nas áreas tanto de construção quanto de terreno, em que ele se encontra, cuja à obtenção pela média aferida em periódicos especialistas e transações efetuadas. Consistiu na aplicação da área multiplicada pelo valor médio aproximado encontrado.

Fontes Consultadas

- Capital Assessoria Imobiliária
- Barueri Imóveis Eireli Me
- JRS Imóveis Assessoria Imobiliária
- Branca Imóveis e Administração
- Parnaíba Imóveis Ltda

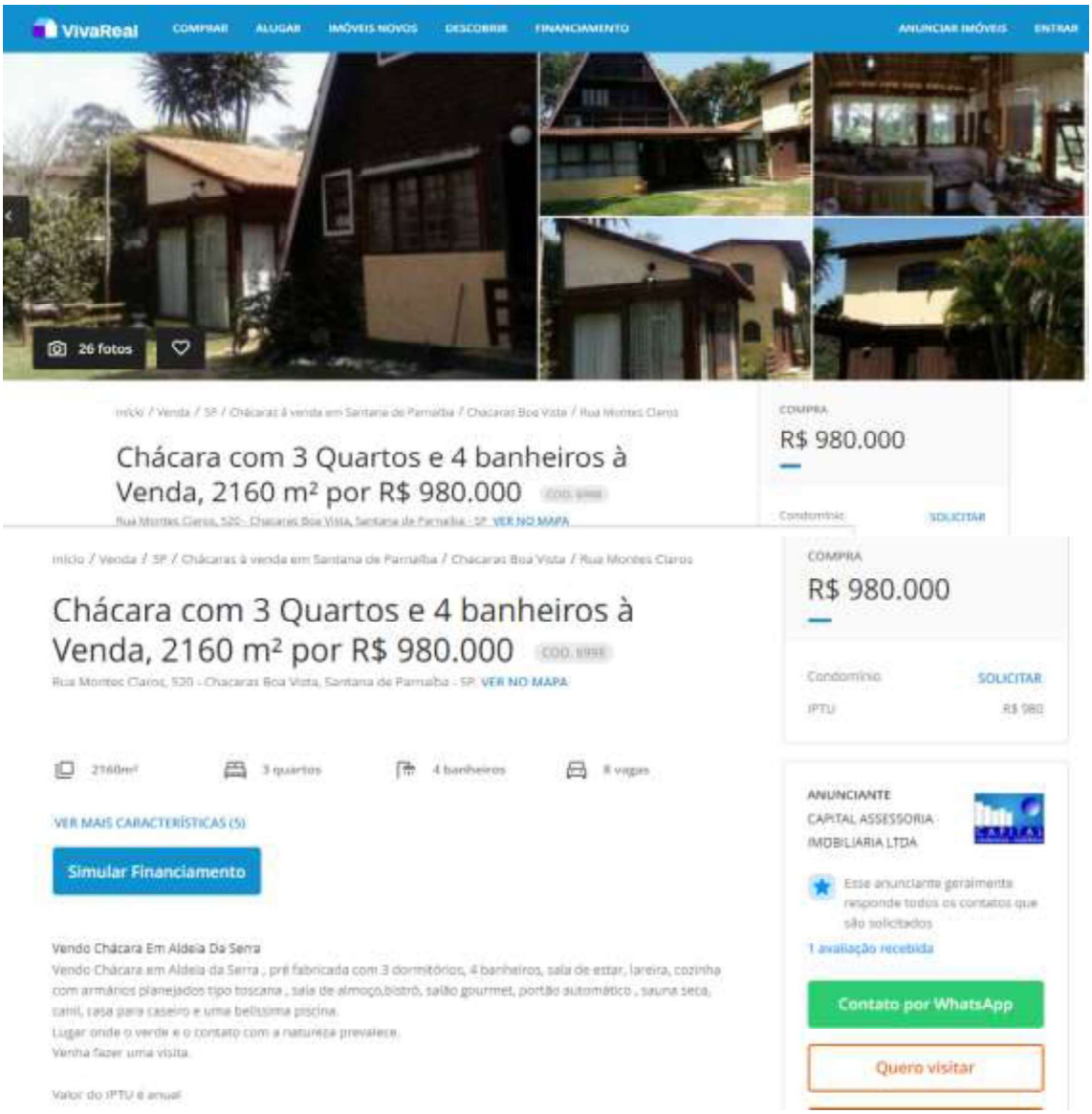
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETE ALVES LACAVA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2020 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092805-80.2020.8.26.0500 e código KJWCalCa.

Elementos Comparativo de Mercado

Item	Local	Área m²	Topografia	Tipo	Valor de Venda	Anuciante
1	Chacaras Boa Vista, Santana de Parnaíba - SP	2.160m²	Plano	Venda	R$ 980.000,00	Capital Assessoria Imobiliária
2	Chacaras Boa Vista, Santana de Parnaíba - SP	4.600m²	Declive até 5%	Venda	R$ 1.300.000,00	Barueri Imóveis Eireli-Me
3	Chacaras Boa Vista, Santana de Parnaíba - SP	4.800m²	Plano	Venda	R$ 1.800.000,00	JRS Imóveis Assessoria Imobiliária
4	Chacaras Boa Vista, Santana de Parnaíba - SP	3.109m²	Declive até 5%	Venda	R$ 820.000,00	Branca Imóveis e Administracão
5	Sitio do Morro, Santana de Parnaíba - SP	2.000m²	Aclive até 5%	Venda	R$ 1.000.000,00	JRS Imóveis Assessoria Imobiliária
6	Itaim Mirim, Santana de Parnaíba - SP	3.220m²	Aclive até 20%	Venda	R$ 749.500,00	Parnaíba Imóveis Ltda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETE MARIA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2022 às 21:32:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092805-80.2020.8.26.0506 e código KJWMaUCa.

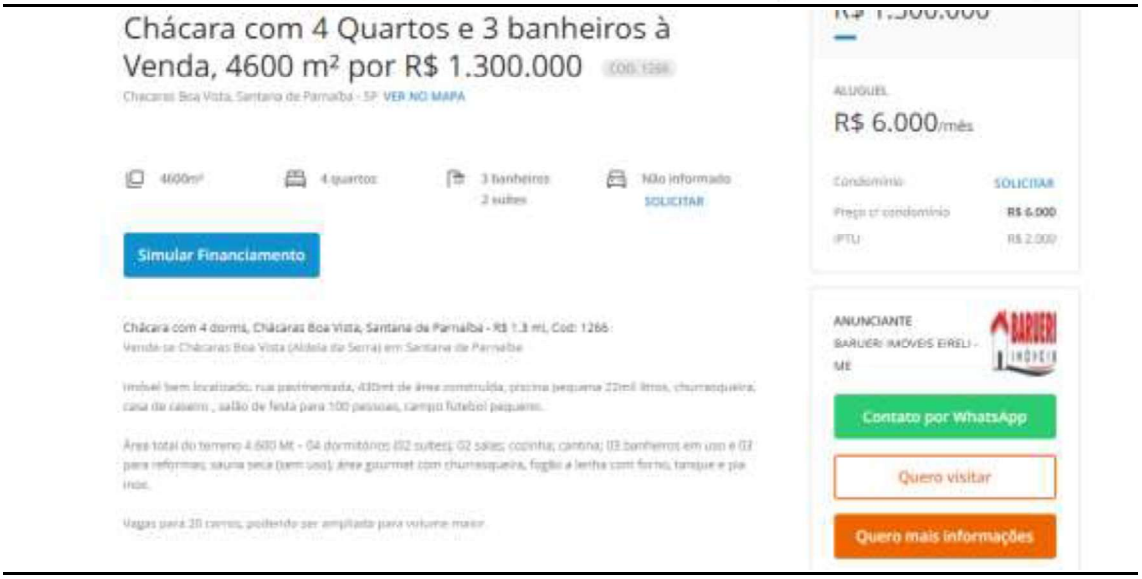
Item 1:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSEMAR SILVA DO NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2026 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092805-80.2026.8.26.0506 e código KJWWaUCa.

Item 2:

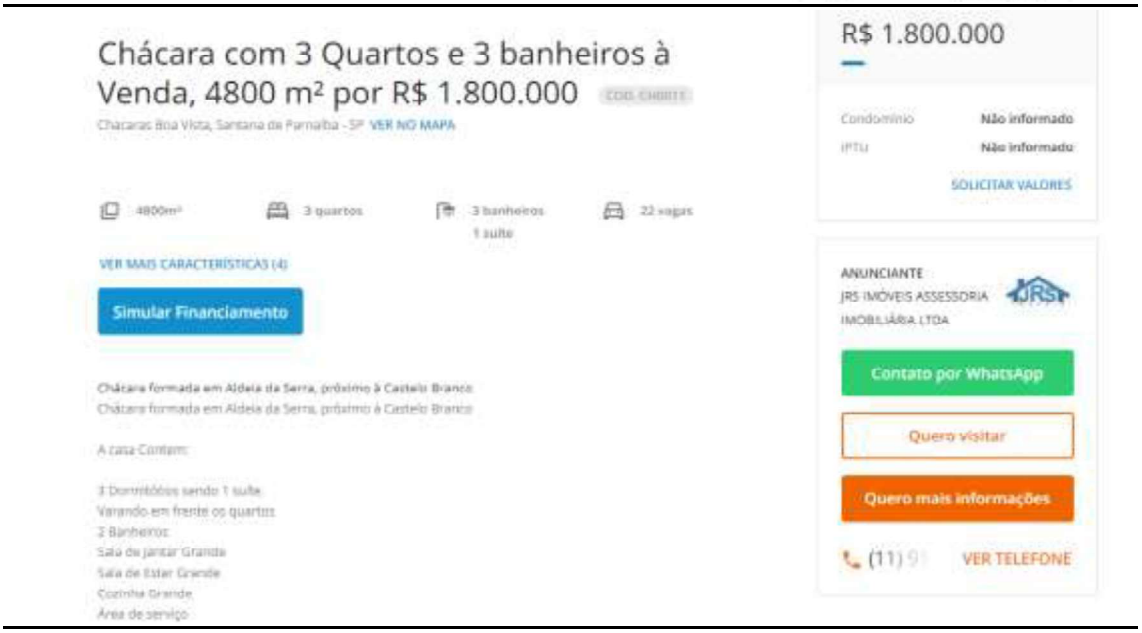




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUCIELE VALERIA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2026 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092805-80.2026.8.26.0506 e código KJWWaUCa.

Item 3:

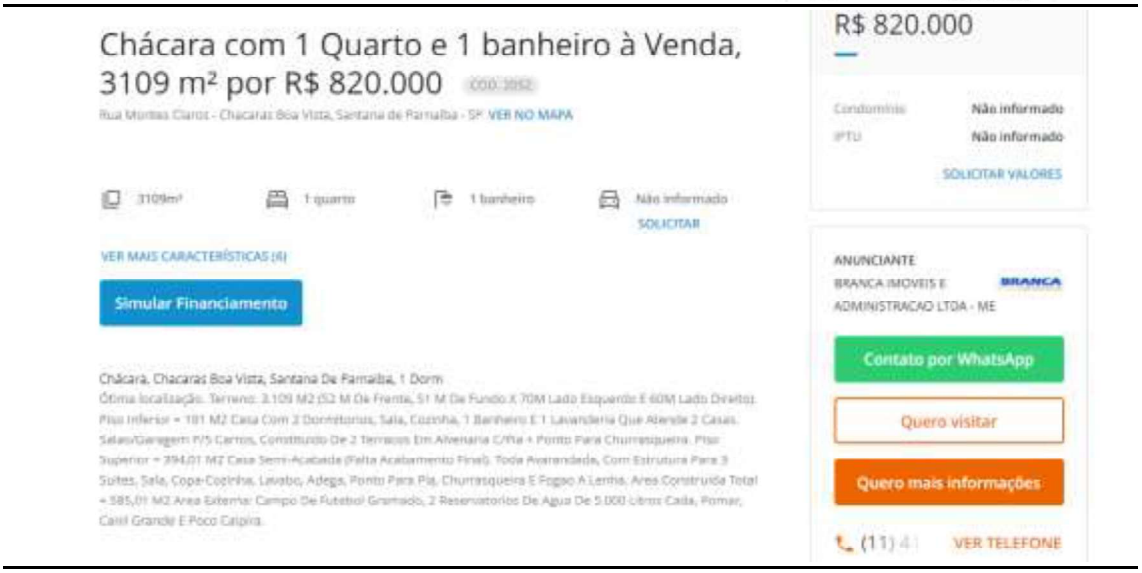




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA DE CASTRO VIEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2020 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002805-80.2020.8.26.0520 e código KJWWalCa.

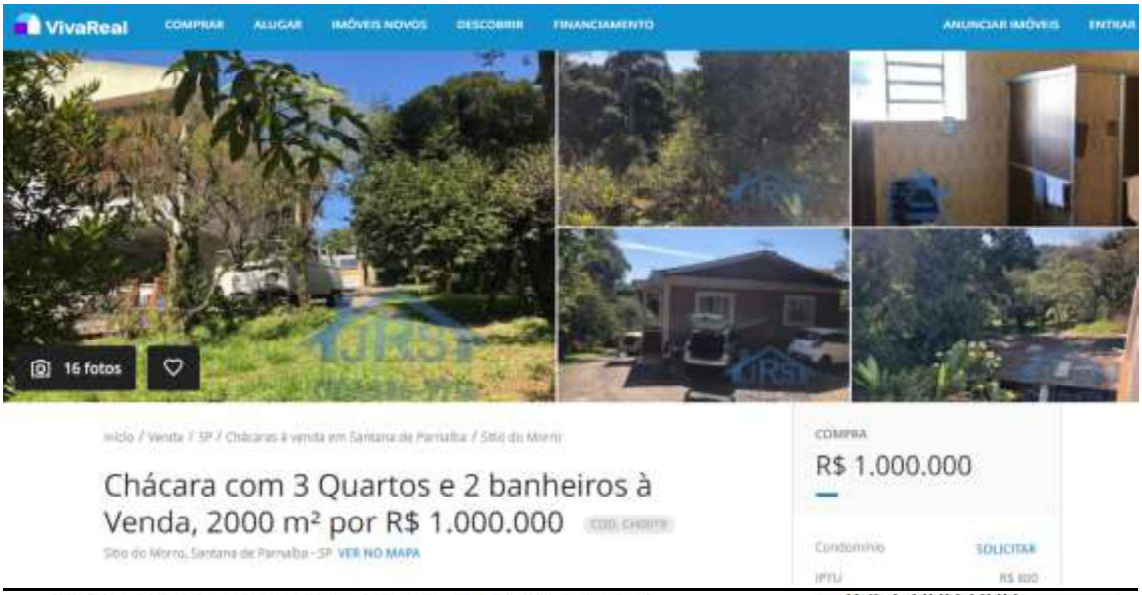
Item 4:

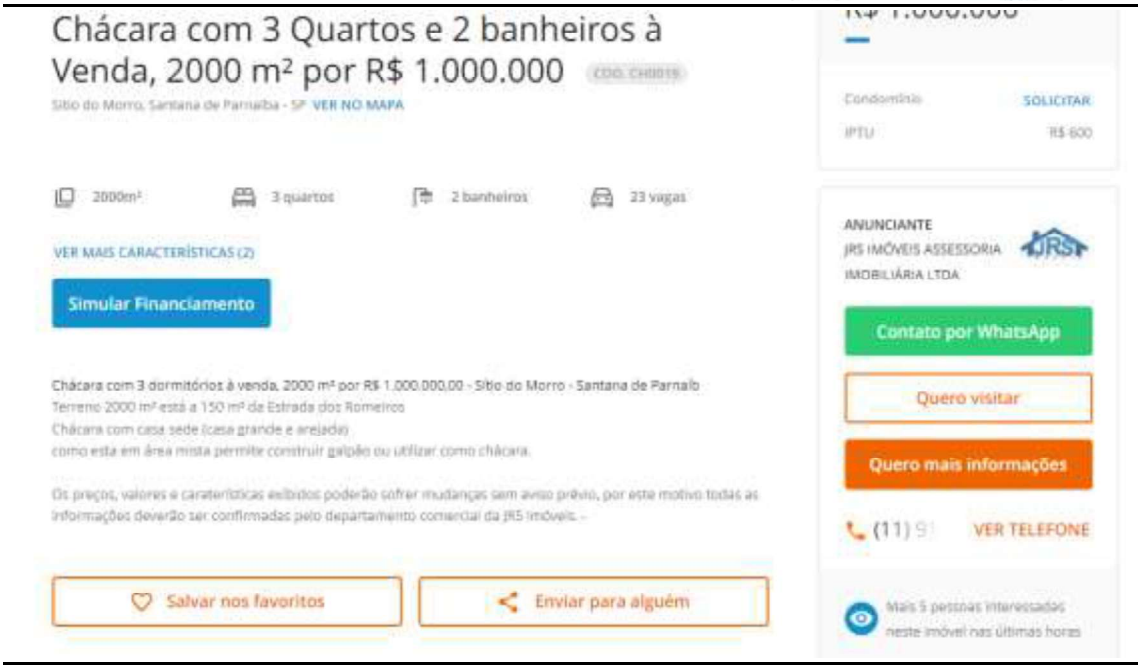




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETE ANGELA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2021 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092805-80.2020.8.26.0506 e código KJWCaIGa.

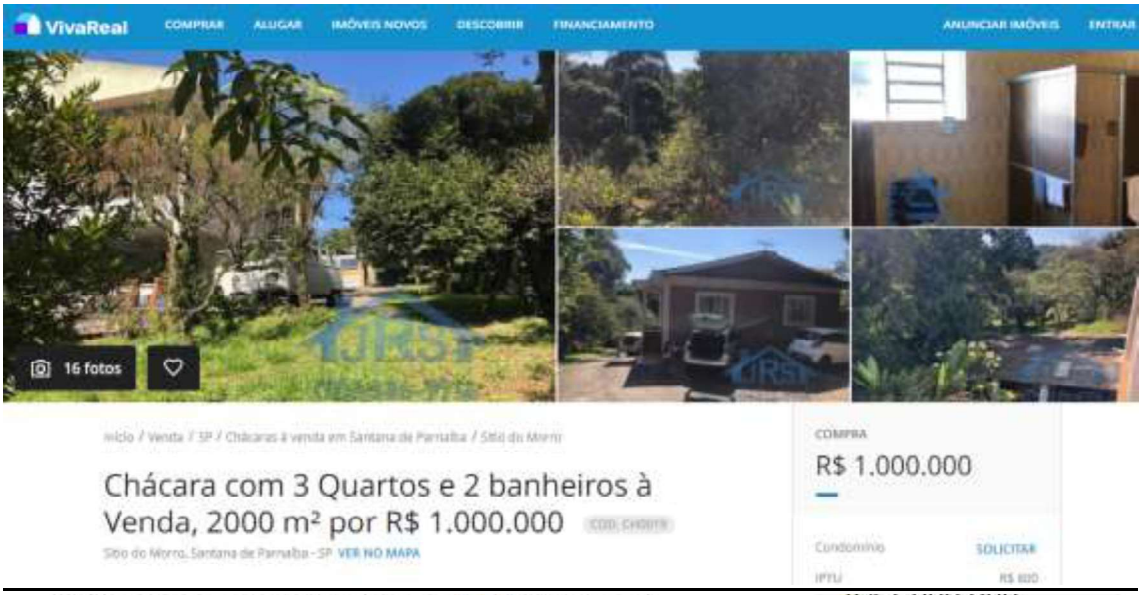
Item 5:

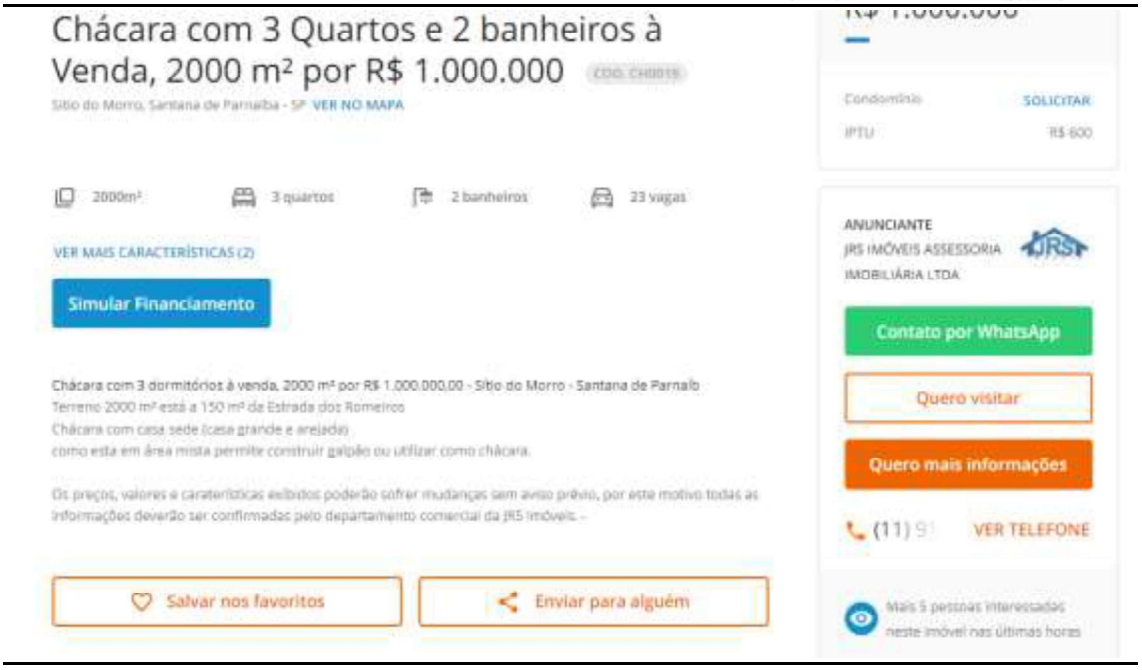




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSEMAR SILVA DO NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092805-80.2026.8.26.0506 e código KJWMJ26.

Item 6:





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSEMAR SILVA DO NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2023 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092805-80.2020.8.26.0506 e código KJWMaUCa.

Relatório Fotográfico

Imóvel Avaliando x Itens Comparativos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETE ALVARES SCHIAVENATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2021 21:32:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092805-80.2020.8.26.0500 e código KJWCaUa.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Terreno

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Declive	**Bom**	**Irregular**	**Loteamento**	**ZRBD-3**
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
58,00 m	**73,70 m**	**97,00 m**	**58,00 m**	**4.690,00 m²**

Adendo

Fator Valorizante: Região de alto padrão.

Fator Desvalorizante: Imóvel em situação Regular.

Características da Região

Equipamentos Comunitários

	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m
Coleta de Lixo:	x		
Transporte Coletivo:			x
Comércio:		x	
Rede Bancária:			x
Escola:			x
Saúde:			x
Segurança:			x
Lazer			x

Infraestrutura Urbana

Rede de Água:	**Sim**	Iluminação Pública:	**Sim**
Rede de Esgoto:	**Sim**	Fossa:	**Sim**
Rede de E. Elétrica:	**Sim**	Poço:	**Sim**
Rede de Telefône:	**Sim**		
Pavimentação:	**Sim**		
Arborização:	**Sim**		
Esgoto Pluvial:	**Sim**		
Gás Canalizado:	**Não**		



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Zona Residencial de Baixa Densidade: Zona de uso residencial de baixa densidade, onde permite uso estritamente residencial. Proximidade da Aldeia da Serra, elevada quantidade de postos de serviço/comércios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSEMAR SILVA DO NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002805-80.2020.8.26.0509 e código KJWWaUCa.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Fotografias Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando

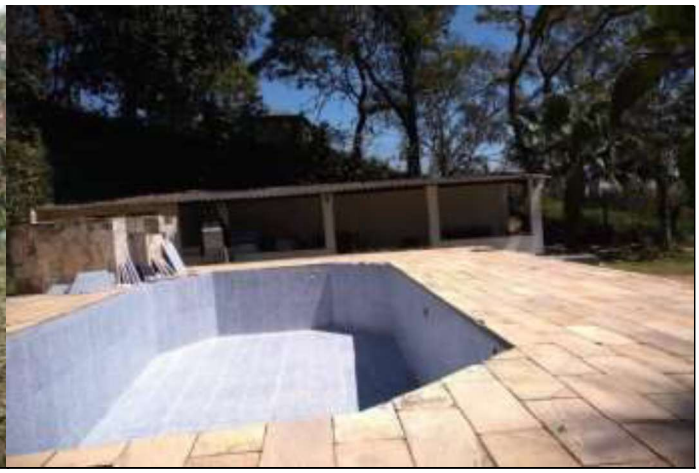
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETA MARIA DE CASTRO FERRARI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002805-80.2016.8.26.0510 e código KJWWaUCa.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



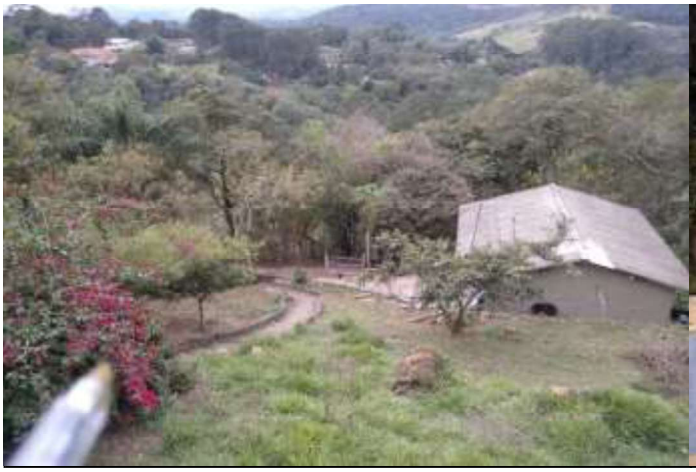
Imóvel Avaliando



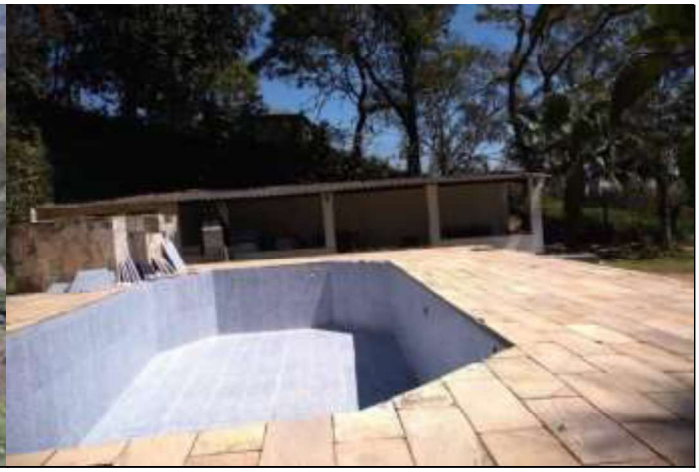
Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSEMAR SILVA DO NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2020 às 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002805-80.2016.8.26.0510 e código KJWWalCa.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Relatório Fotográfico Item 1



Imagem Item 1



Imagem Item 1



Imagem Item 1



Imagem Item 1



Imagem Item 1



Imagem Item 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSEMAR SILVA DO NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002805-80.2016.8.26.0510 e código KJWMJ26.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Relatório Fotográfico Item 2



Imagem Item 2



Imagem Item 2



Imagem Item 2



Imagem Item 2



Imagem Item 2



Imagem Item 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETA MARIA DE CASTRO FERRARI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 15:12:47 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002805-80.2026.8.26.0520 e código KJWWalCa.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Relatório Fotográfico Item 3



Imagem Item 3



Imagem Item 3



Imagem Item 3



Imagem Item 3



Imagem Item 3



Imagem Item 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETE MARIA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2021 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002805-80.2020.8.26.0509 e código KJWWaUCa.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Relatório Fotográfico Item 4



Imagem Item 4



Imagem Item 4



Imagem Item 4



Imagem Item 4



Imagem Item 4



Imagem Item 4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETE VALERIA DE SOUZA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2022 15:12:47 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002805-80.2016.8.26.0510 e código KJWMaUCa.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Relatório Fotográfico Item 5



Imagem Item 5



Imagem Item 5



Imagem Item 5



Imagem Item 5



Imagem Item 5



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETE MARIA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2026 15:12:47 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002805-80.2026.8.26.0320 e código KJWMOIC.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Relatório Fotográfico Item 6



Imagem Item 6



Imagem Item 6



Imagem Item 6

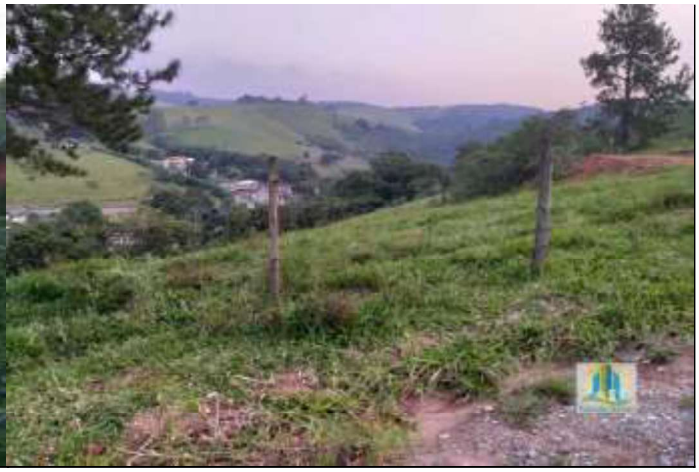


Imagem Item 6



Imagem Item 6



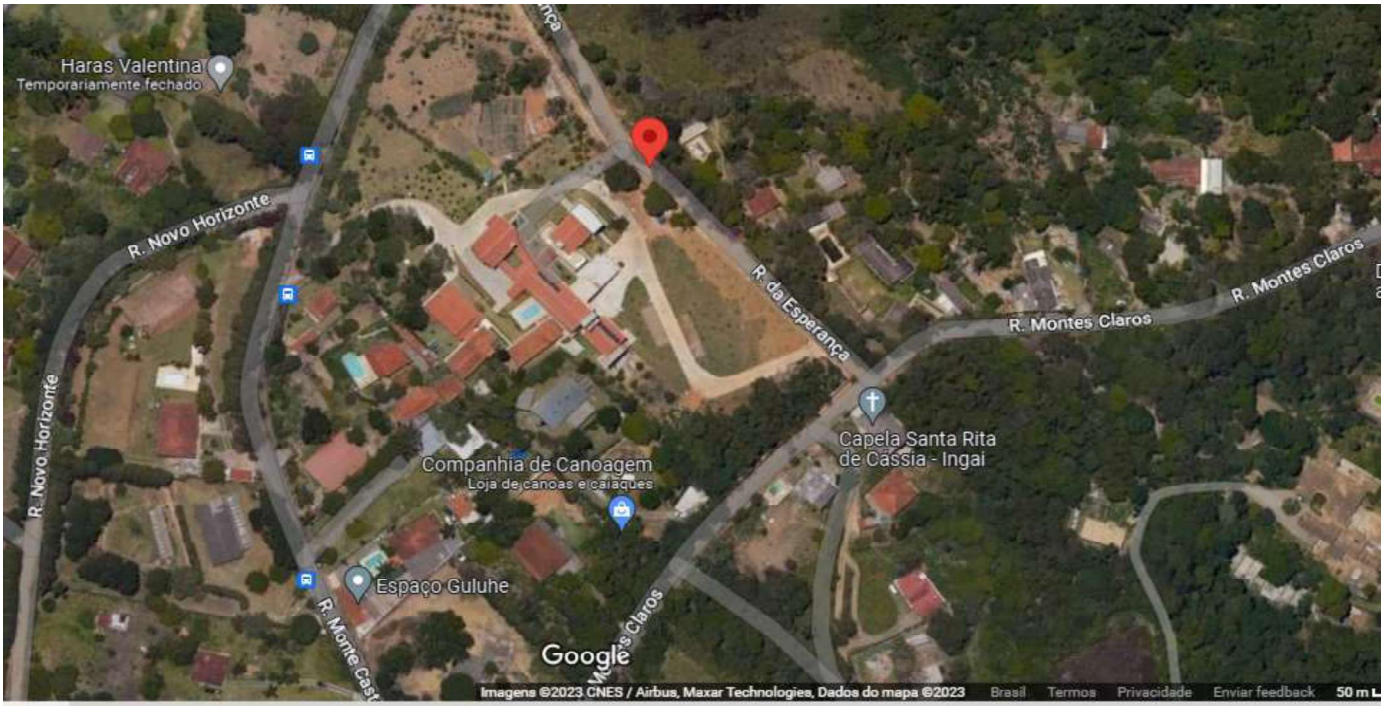
Imagem Item 6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETE MARIA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2021 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002805-80.2020.8.26.0509 e código KJWWaUCa.

Região – Bairro



Limites do bairro



Localização do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSEMAR SILVA DO NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002805-80.2020.8.26.0520 e código KJWMJ26.



Vista Logradouro - Google Earth



Localização do terreno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIO CESAR VAZ DE CASTRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2021 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002805-80.2020.8.26.0520 e código KJWWaUCa.

Descrição do imóvel

Área total do terreno 4.690,00 m², imóvel com construção regular e idade aparente entre 20 e 30 anos.

Possui duas minas d'água, e uma piscina. Possui duas construções, sendo que a principal com 1 cozinha, 1 sala (com sala de jantar), 1 banheiro, 1 quarto e um salão no andar inferior.

A construção dos fundos do terreno possui 2 quartos, 1 sala, 1 salão.



Construção principal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETE ALVARES SCHIAVINATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2020 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092805-80.2020.8.26.0506 e código KJMJ26403013955.



Construção principal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETA MARIA DE CASTRO VIEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2021 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092805-80.2020.8.26.0506 e código KJMJ26403013955.



Construção dos fundos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETE MARIA DE SOUZA VIEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2020 às 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002805-80.2020.8.26.0520 e código KJMW0Ca.



Área piscina

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTIÇA DE SÃO PAULO e Tribunal de Justica do Estado de São Paulo, sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092805-80.2016.8.26.0100 e código KJMJ26403013955.

Valor de Mercado Obtido

Após ampla pesquisa de mercado, foram encontrados imóveis em condições semelhantes ao imóvel avaliando, consideradas as características de região, zona, padrão construtivo, logradouro, melhoramentos públicos, meios de transporte e tipo de ocupação circunvizinha; e quanto aos terrenos, sua localização, posição, orientação topográfica, formato, dimensões, proporções, área de aproveitamento. Todas essas variáveis foram analisadas e contribuíram para a apuração do valor de mercado encontrado, que foi obtido através do método comparativo, metodologia recomendada pela NBR 14.653-2 da ABNT.

Portanto, o imóvel fica avaliado com o valor de mercado de:

R$1.451.000,00 (Um milhão quatrocentos e cinquenta e um mil reais).

Valor de Mercado
R$ 1.451.000,00
(UM MILHÃO, QUATROCENTOS E CINQUENTA E UM MIL REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETE ALVARES SCHIAVINATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002805-80.2020.8.26.0510 e código KJMJ26403013955.

Determinação de Valor

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m²		N/A						Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R$ 980.000,00	2.160,00	0,900	R$ 408,33	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R$ 408,33
2	R$ 1.300.000,00	4.600,00	0,900	R$ 254,35	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R$ 254,35
3	R$ 1.800.000,00	4.800,00	0,900	R$ 337,50	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R$ 337,50
4	R$ 820.000,00	3.109,00	0,900	R$ 237,38	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R$ 237,38
5	R$ 1.000.000,00	2.000,00	0,900	R$ 450,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R$ 450,00
6	R$ 749.500,00	3.220,00	0,900	R$ 209,49	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R$ 209,49

Média	R$ 316,17	Média	R$	316,17
Desvio	98,256	Desvio		79,153
Coef. de variação	0,311	Coef. de variação		0,250

Média Saneada	R$	309,39
Limite Inferior	R$	221,32
Limite Superior	R$	411,03
Amostras Saneadas		4
Amostras Descartadas		2

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	
	4690,00		R$309,39		1,00		R$ 1.451.000,00

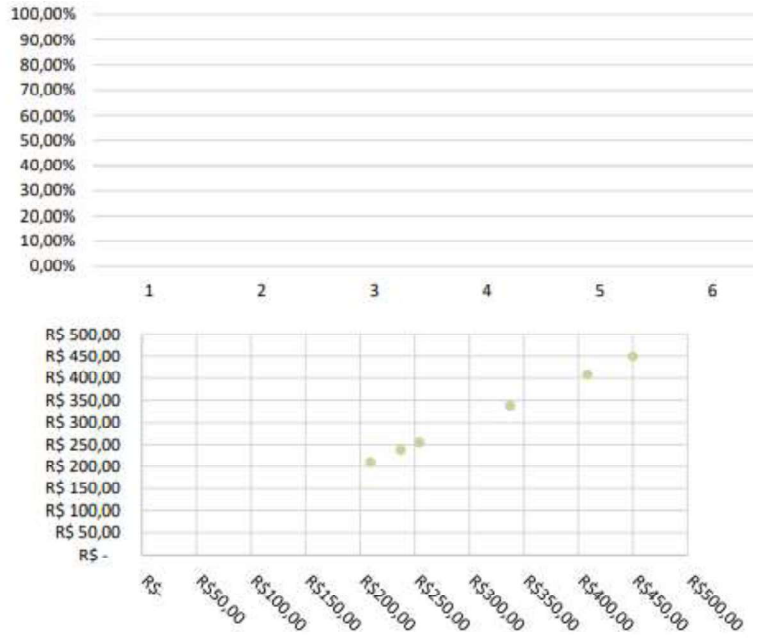
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETE ALVES LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092805-80.2020.8.26.0500 e código KJWMCIta.

Tratamento Estatístico

Tratamento Estatístico

DADOS		
Número de Amostras Coletados:		6
Número de Amostras Saneados:		4
Limite Inferior (p/m²):		R$ 221,32
Média Aritmética (p/m²):		R$ 316,17
Limite Superior (p/m²):		R$ 411,03
Média Saneada (p/m²):		R$ 309,39
T. de Student:		1,476
Desvio Padrão:		79,15
Coeficiente de Variação:		0,250
INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/m²):		R$ 52,24
Inferior (p/m²):	-16,52%	R$ 263,93
Superior (p/m²):	16,52%	R$ 368,42
Amplitude Total		33,05%

Residual % e Dispersão



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUCELEI VALADARES SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2022 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092805-80.2020.8.26.0506 e código KJWMCIta.

Fundamentação Obtida

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Josemar Silva Nascimento - Avaliador Judicial Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando **Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento**	**2 Pontos**
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados **3**	**1 Ponto**
3	Identificação dos dados de mercado **Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas**	**2 Pontos**
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores **0,80 a 1,25**	**3 Pontos**

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos **8 Pontos**
2	Itens Obrigatórios **Todos, no mínimo no grau I**
3	Grau de Fundamentação Obtido **Grau I**

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido **33,05%**
2	Grau de Precisão Obtido **Grau II**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIETE ALVARENGA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2023 15:12:57 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002805-80.2020.8.26.0510 e código KJWMJ26.

Encerramento

O presente Laudo de Avaliação é composto por 33 (trinta e três) folhas, devidamente datadas e assinadas eletronicamente. Aproveito a oportunidade para agradecer a honrosa nomeação, colocando-me desde já a inteira disposição de Vossa Excelência, para eventuais esclarecimentos.

Termos em que,

P. Deferimento.

Santana de Parnaíba, 08 de março de 2023.

JOSEMAR SILVA NASCIMENTO

ENG. CIVIL

CREA Nº 5070745916

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUDICIARIO - SECRETARIA DE TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 09/03/2023 às 21:32 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092805-80.2020.8.26.0506 e código KJWC0Ca.

Salvar o cálculo:

Para salvar **essa página** em seu computador, utilize a opção **"Arquivo/Salvar como", na opção "Página da WEB Completa ou Concluida (htm,html)"**do seu navegador.
Para recuperar a planilha salva, clique duas vezes no arquivo que foi salvo, e o cálculo será apresentado.

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Valor do Imóvel
Data de atualização dos valores: fevereiro/2026
Indexador utilizado: TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905)
Acréscimo de 0,00% referente a multa.
Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1	Valor Avaliação	08/03/2023	1.451.000,00	1.630.250,91	1.630.250,91
		TOTAIS	**1.451.000,00**	**1.630.250,91**	**1.630.250,91**
		Subtotal			**R$ 1.630.250,91**
		TOTAL GERAL			**R$ 1.630.250,91**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIA LEITE ALENCAR DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 12:47 , sob o número WJMJ26403013955
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092174-80.2015.8.26.0100 e código h9qi1Vxj.