MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível - Foro de São Caetano Do Sul, SP.

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 0017562-59.2012.8.26.0565
Autos :- Cumprimento de Sentença
Requerente :- Osvaldo Denis
Requerido :- Maria Magdalena Hassan Djajarahardja

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

SUMÁRIO

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 5

II VISTORIA 6

II.1 Situação e Características Gerais 6

II.2 Zoneamento 10

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 12

III.1 Terreno 12

III.2 Benfeitorias 17

III.2.i Escritório 17

III.2.ii Cobertura 24

III.2.iii Galpão 01 26

III.2.iv Galpão 02 28

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS 31

IV.1 Método Evolutivo 31

IV.2 Método Comparativo 33

IV.3 Tratamento por fatores 35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

IV.4 Zonas de características homogêneas 38

IV.5 Verificação do Grau de Ajustamento 39

IV.6 Grau de precisão 40

IV.7 Método Ross/Heidecke 41

V AVALIAÇÃO 44

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno 44

V.1.i Pesquisa de Campo 44

V.2 Fatores Homogeneizantes 58

V.2.i Grau de Precisão 62

V.2.ii Grau de Fundamentação: 63

V.3 Valor do Terreno 65

V.4 Valor da Benfeitoria 66

V.4.i Escritório 67

V.4.ii Cobertura 68

V.4.iii Galpão 01 69

V.4.iv Galpão 02 70

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL 71

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

VII VALOR PARTE IDEAL 72

VII.1 Grau de Fundamentação 73

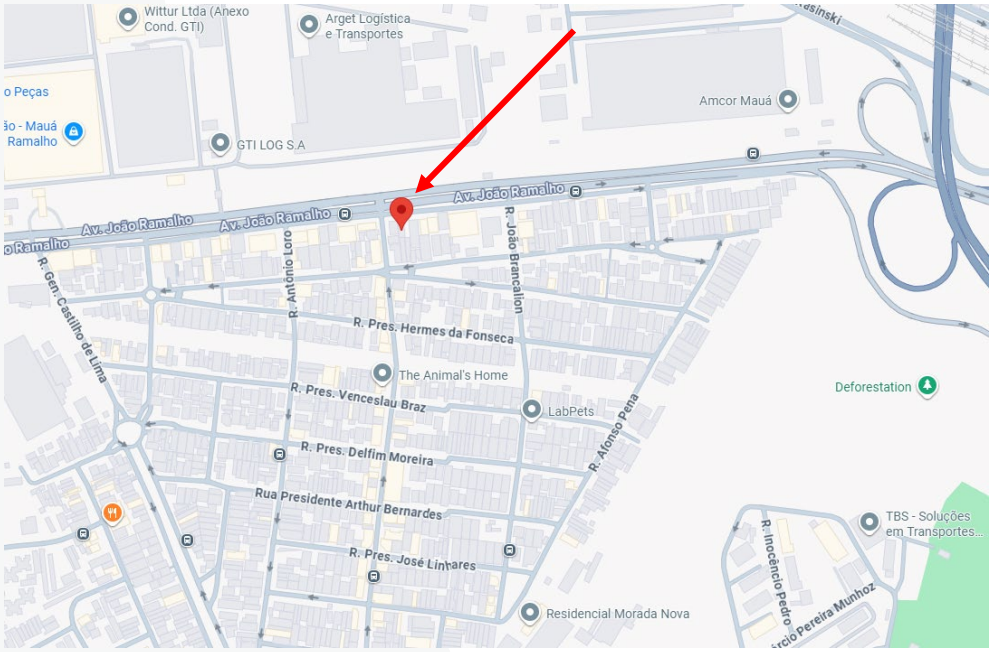
VIII ENCERRAMENTO 74

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Avenida João Ramalho, № 1443, Mauá - SP, matriculado sob o № 7.500, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mauá.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu "correto" valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Avenida João Ramalho, № 1443 – Parque São Vicente, Mauá - SP, matriculado sob o № 7.500, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mauá.

Na imagem abaixo, tem-se uma imagem aérea da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado com o retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa o imóvel avaliando com uma maior proximidade.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :**- 23°39'49.90"S**
- ✓ Longitude :**- 46°28'41.99"O**
- ✓ Precisão do Ponto :**- 15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente principal para a Avenida João Ramalho, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.

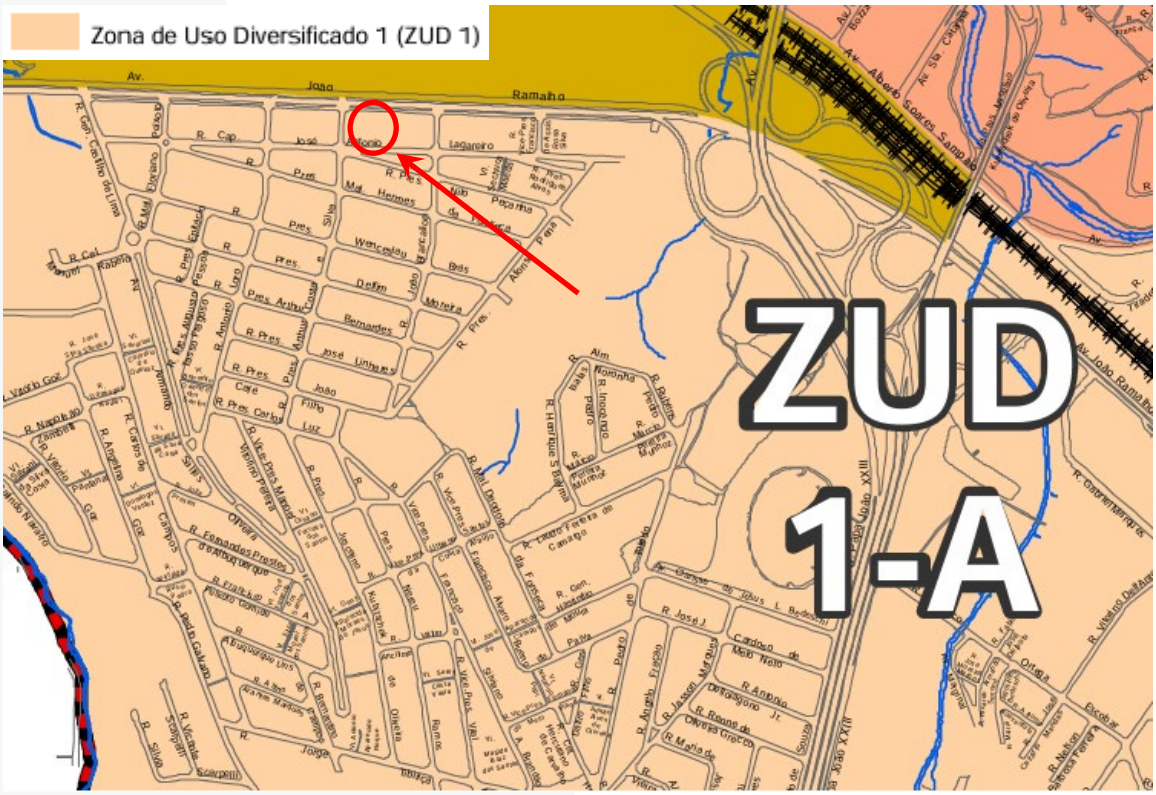


Acima, tem tomada da Avenida João Ramalho, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 4.968, de 1° de Julho de 2014, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Mauá, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZUD – Zona De Uso Diversificado 1,** na qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



Acima, tem-se parte do mapa de zoneamento do Município de Mauá, onde observa-se que o imóvel objeto encontram-se inserido em região classificada como **ZUD – Zona De Uso Diversificado 1.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Zonas	Categorias de uso permitidas	Exigência	Lote mínimo (m²)	Testada Mínima (m)	Recuos (m)			Taxa de Ocupação %	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Permeabilidade %	Observações
					frente	fundo	lateral		Mínimo	Básico	Máximo		
ZUD 1	Não incômodo		125	5	5 m [1] [2] [3]	[4] [5] [8]	[6] [7] [8]	70	0,2	Unifamiliar 2 Multifamiliar e outros 2,5	5 [9]	Lotes < 500 m² 5% [10] Lotes =ou > 500 m² 15% [11]	
	Incômodo I	Sujeito a controle (Quadro 4)	250 para o uso industrial	10									
ZUD 2	Não incômodo	-	125	5	5 m [1] [2] [3]	[4] [5] [8]	[6] [7] [8]	70	0,2	1,5	1,5	Lotes < 500 m² 5% [10] Lotes =ou > 500 m² 15% [11]	
	Incômodo I	Sujeito a controle (Quadro 4)	250 para o uso industrial	10									
ZDE 1	Não incômodo	-	500	10	10	-	-	70	0,2	2,0	2,0	15% [11]	Não é permitido o uso residencial
	Incômodo I e II	Sujeito a controle (Quadro 4)											
ZDE 2	Não incômodo		500	10	10	-	-	70	0,2	2,0	5 [9]	15% [11]	Não é permitido o uso residencial
	Incômodo I e II	Sujeito a controle (Quadro 4)											
ZDE 3	Não incômodo	Sujeito a controle (Quadro 4)	A ser regulamentada por legislação específica										
	Incômodo I												

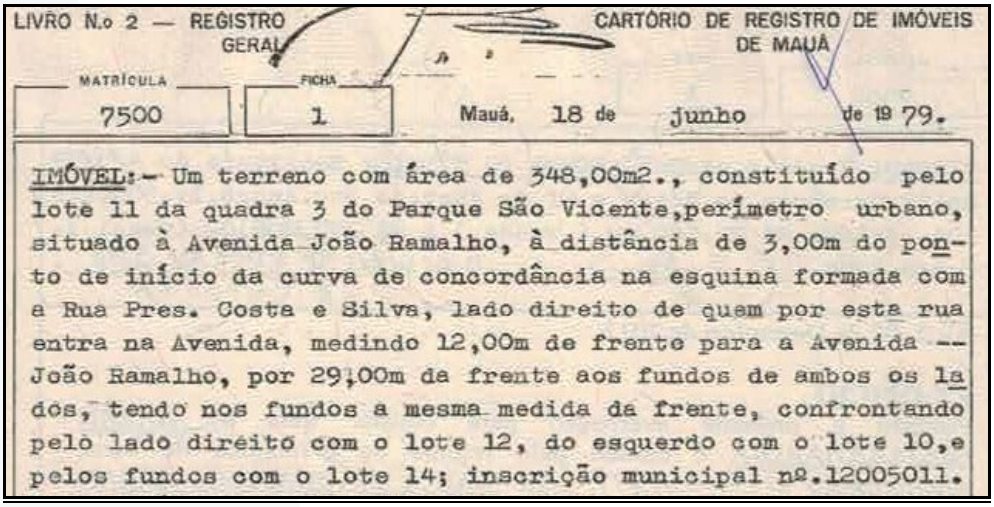
Acima, nota-se o quadro de parâmetros de parcelamento do solo e ocupação, referente ao zoneamento de Mauá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula № 7.500, do 1° CRI da Comarca Mauá/ S, às fls. 814/820, a qual vem descrita a seguir:



LIVRO N.o 2 — REGISTRO GERAL — CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ

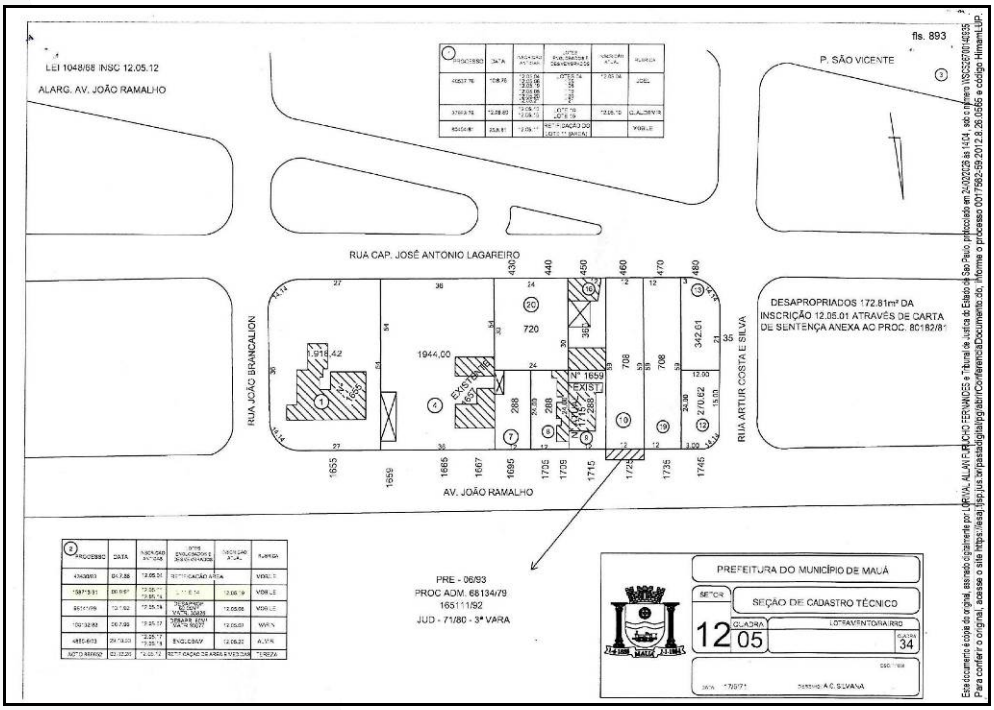
MATRÍCULA 7500 | FICHA 1 | Mauá, 18 de junho de 19 79.

IMÓVEL:- Um terreno com área de 348,00m2., constituído pelo lote 11 da quadra 3 do Parque São Vicente,perímetro urbano, situado à Avenida João Ramalho, à distância de 3,00m do ponto de início da curva de concordância na esquina formada com a Rua Pres. Costa e Silva, lado direito de quem por esta rua entra na Avenida, medindo 12,00m de frente para a Avenida João Ramalho, por 29,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando pelo lado direito com o lote 12, do esquerdo com o lote 10,e pelos fundos com o lote 14; inscrição municipal nº.12005011.

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **348,00m² (trezentos e quarenta e oito metros quadrados).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Considerando a ausência de informações quanto à localização do imóvel objeto, procedeu-se à análise da Planta de Quadra e Lote, fornecida pela Prefeitura de Mauá fls. 892/894, a qual é apresentada a seguir:



Acima, tem-se o projeto de quadra e lote do imóvel objeto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Na documentação retro apresentada, é observado que os **lotes 11 e 14 foram unificados**, dando origem ao **lote 19.**

2 PROCESSO	DATA	INSCRIÇÃO ANTIGAS	LOTES ENGLOBADOS E DESMEMBRADOS	INSCRIÇÃO ATUAL	RUBRICA
43430/83	04.7.88	12.05.04	RETIFICAÇÃO AREA		MOBILE
158713/91	06.9.9[illegible]	12.05.[illegible] 12.05.14	[illegible] E 14	12.05.19	MOBILE
66141/79	13.1.92	12.05.08	DESAPROP 60.00V² VALOR. 30826	12.05.08	MOBILE
100132/83	06.7.95	12.05.07	DESAPR. 60V² VALOR 33877	12.05.07	VARIN
4850-6/03	29.10.03	12.05.17 12.05.18	ENGLOBAV	12.05.20	ALVIR
ACTO 866652	03.02.26	12.05.12	RETIFICAÇÃO DE ÁREA E VEDIDAS		TEREZA

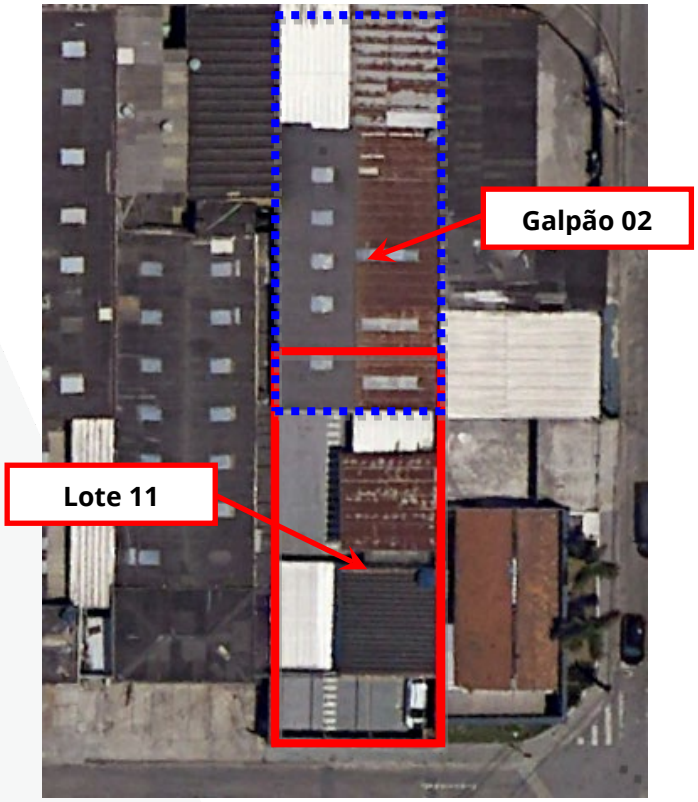
A partir da sobreposição desse projeto à imagem aérea da região, foi possível identificar com precisão a localização do imóvel avaliando, conforme demonstrado nas figuras subsequentes.



Acima, tem-se a sobreposição do Projeto de Quadra e Lote, ilustrando o perímetro do Lote 11 da Quadra 3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Com base na referida sobreposição, constata-se que parte da benfeitoria nomeada de “Galpão 02” encontra-se inserida dentro dos limites do lote 11.



Acima, tem-se o perímetro do referido lote 11 e parte do Galpão 02 indicado pela seta em vermelho.

Desta forma, tendo em vista que a referida benfeitoria caracteriza-se como um bem indivisível, será apurado o seu valor total.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Por conseguinte, procedeu-se a vistoria ao local, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato regular, com frente principal para a Avenida João Ramalho, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho:

Área Total..... 348,00 m²
Topografia ..... Aclive
Formato ..... Regular
Consistência ..... Seca
Acessibilidade.....Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Avenida João Ramalho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo **"Edificações Valores de Venda – 2017",** encontra-se erigida no terreno "*Sub-Judice*" 03 (três) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas, assim:

III.2.i Escritório

- Padrão

Escritório Padrão Econômico

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

20 (vinte) anos

- Área construída

74,89m² (setenta e quatro metros quadrados e oitenta e nove decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

"Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito por meio de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.

https://tour.meupasseiovirtual.com/view/1MrsZf2W3Yd

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Recepção

A recepção apresenta piso cerâmico, paredes revestidas em massa fina pintada, teto com forro em gesso, janela com caixilho em metal e porta em vidro.



Acima e abaixo, tem-se a recepção, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Depósito

O depósito apresenta piso em madeira, paredes revestidas em massa fina pintada, teto revestido em massa fina pintada com acabamento em gesso e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se o depósito, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Lavabo

O lavabo apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas, teto revestido em massa fina pintada com acabamentos em gesso e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se o lavabo, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Estoque

O estoque apresenta piso em madeira, paredes revestidas em massa fina pintada, teto com forro em gesso, janelas com caixilho em metal e guarda corpo em vidro e metal.



Acima e abaixo, tem-se o estoque, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



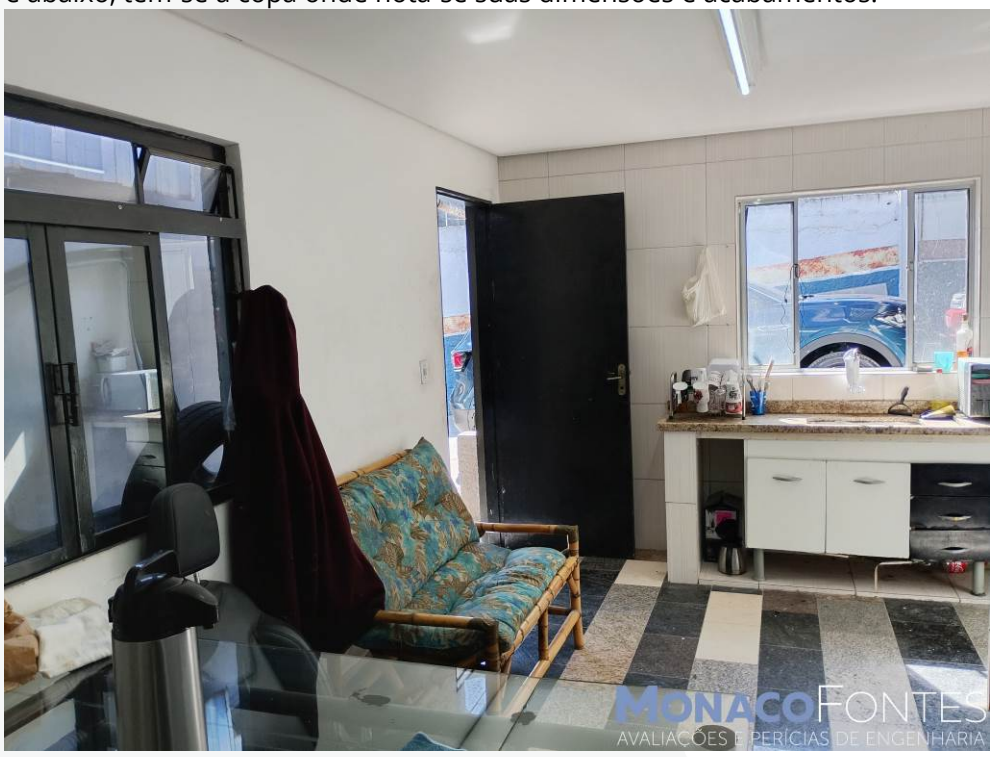
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Copa

A copa apresenta piso em granito, paredes revestidas em massa fina pintada, teto com forro em gesso, janela com caixilho em metal e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se a copa onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

III.2.ii Cobertura

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

15 (quinze) anos

- Área construída

44,34 m² (quarenta e quatro metros quadrados e trinta e quatro decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

"Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Cobertura

A cobertura apresenta piso cimentício, paredes revestidas em reboco pintado e cobertura de telha metálica sobre estrutura de madeira.



Acima e abaixo, tem-se a cobertura, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

III.2.iii Galpão 01

- Padrão

Galpão Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

30 (trinta) anos

- Área construída

42,54 m² (quarenta e dois metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

"Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Galpão 01

O galpão 01 apresenta piso cerâmico, paredes em reboco pintado e cobertura em telhas metálicas apoiadas em estrutura de metal.



Acima e abaixo tem-se o galpão 01, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

III.2.iv Galpão 02

- Padrão

Galpão Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

30 (trinta) anos

- Área construída

338,91 m² (trezentos e trinta e oito metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

"Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.".

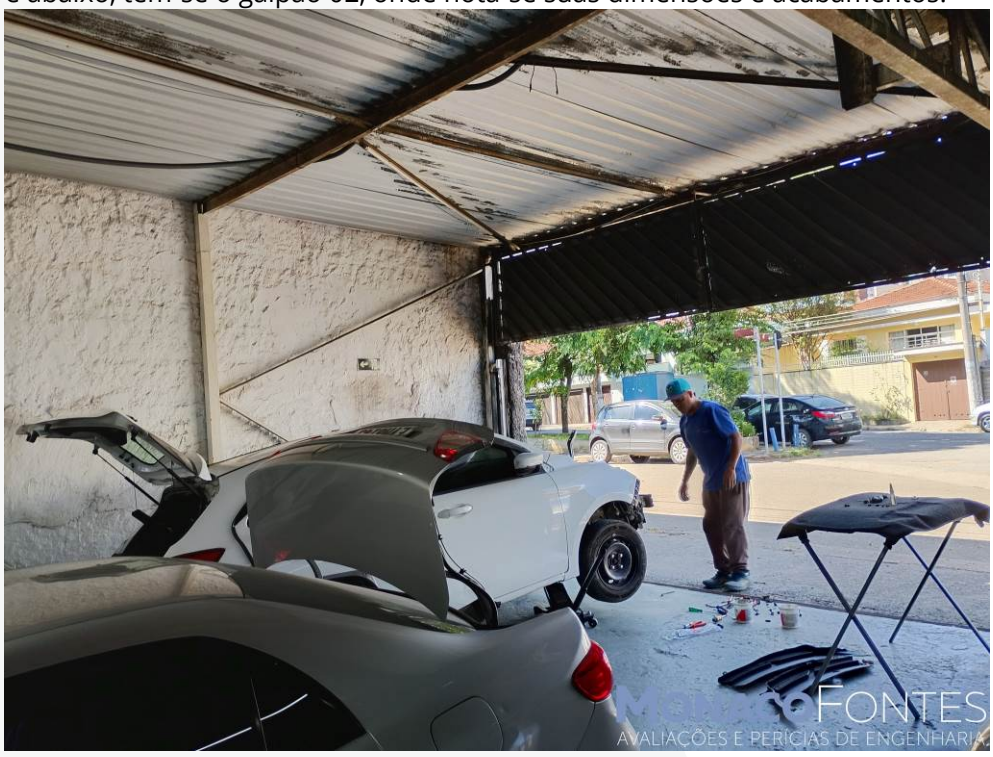
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Galpão 02

O galpão 02 apresenta piso cimentício, paredes parcialmente azulejadas e revestidas em reboco pintado e cobertura em telhas metálicas apoiadas em estrutura de metal.



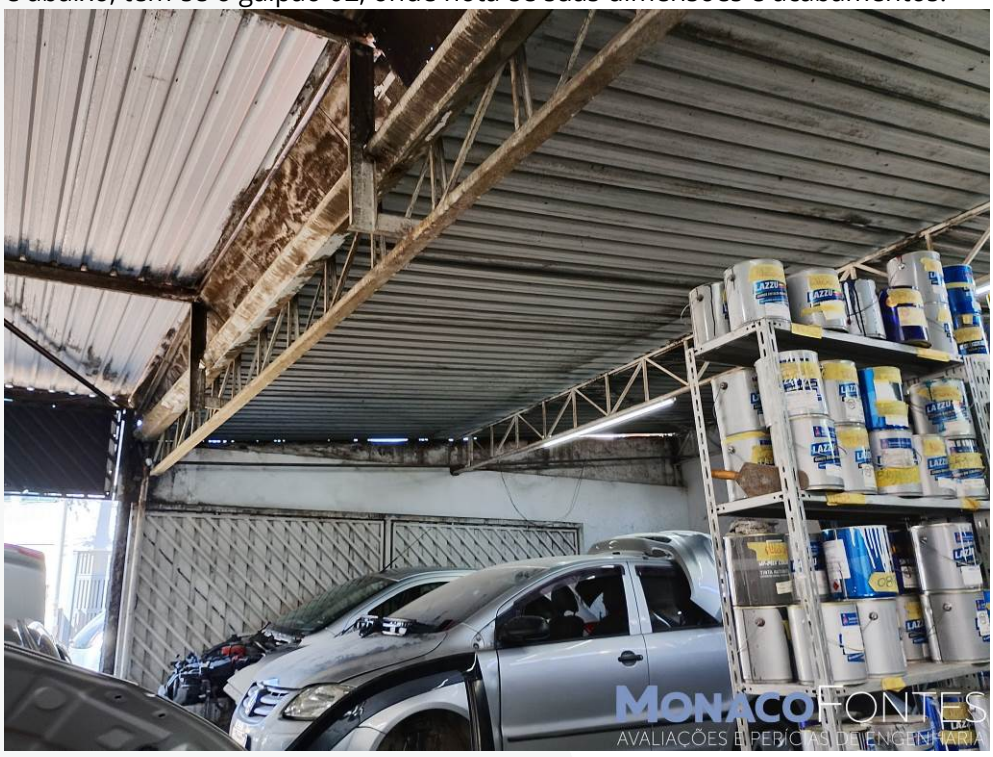
Acima e abaixo, tem-se o galpão 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.



Acima e abaixo, tem-se o galpão 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

IV.1 Método Evolutivo

Conforme enuncia a NBR 14.653 – Avaliações de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização. Ou seja:

$$V_I = (V_T + C_B)xFC$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação;

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, define que, *"o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos"*.

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

> ***3.1.2 O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (V_B) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_B = CUB \times Pc \times Ac \times FOC$$

Onde:

P_C = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2017

Ac = Área construída da edificação em apreço

FOC = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Assim sendo, tem-se que:

$$V_I = (V_T + C_B) x FC$$

e

$$V_I = V_T + V_B$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Desta forma temos que, quando da utilização do Estudo Valores de Venda da Benfeitoria ou da Edificação, o Fator de Comercialização já está embutido no Vb (Valor da Venda das Edificações).

$$(V_T + C_B)xFC = V_T + V_B$$

IV.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.3 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}) .

Entre (P_{mi} e P_{ma}) admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma $(\frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi})$, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2} P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma $(P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma})$, o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1/\left[(P_{ma} / P_{me}) + \left\{ [1 - (P_{ma} / P_e)] (P_{ma} / P_e)^e \right\} \right]$$

Para P_e superior a 3 P_{ma}, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (Fp) e a de referência (Fr):

$$C_f = (\frac{F_r}{F_p})^f$$, dentro dos limites: $$F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1.00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela a seguir:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local do Avaliando e o Índice Local do Elemento.

$$F_{IF} = \left(F_{IFA} / F_{IFE}\right)$$

IV.4 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região Metropolitana de São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando onze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo III, onde se insere Zonas Comercial Padrão Médio, bem como na 8ª Zona.

A 8ª Zona é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

A norma recomenda que para a referida Zona sejam aplicados os fatores frente e profundidade, onde a área de referência do é de 200,00m² (duzentos metros quadrados).

ibape SP Qualidade em perícias e avaliações — INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	Observações gerais
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a			
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Acima, temos as características para a 8ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

IV.5 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

IV.6 Grau de precisão

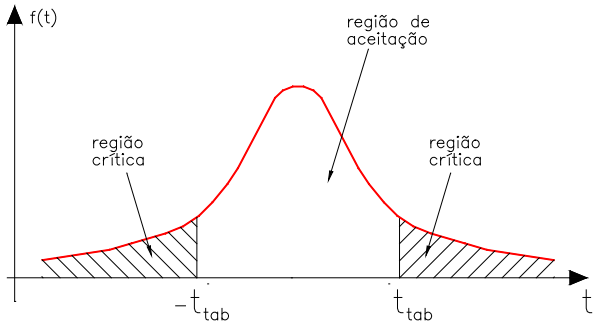
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right)\cdot\sqrt{\pi\nu}}\left(1+\frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \le t \le \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para = 20% e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.7 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017".**

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsoletismo, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K -= Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente “K”, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m²)} * \text{R8N} * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.



Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 01

Endereço:	Av. João Ramalho, 1117		
Cidade:	Mauá		
Bairro:	Vila Noêmia		
IF :	1		
Setor	-	**Quadra**	-
Lat	23°39'48.58"S	**Long**	46°28'30.45"O

Ofertante:	Boraze Imoveis
Informante:	Boraze Imoveis **Tipo:** oferta
Telefone:	(11) 96441-0424 **Data:** mai/26
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-noemia-bairros-maua-203m2-venda-RS1300000-id-2753081696/?source=ranking%2Crp

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) :	150,00m²
Testada Principal (m) :	6,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	25,00m
Topografia :	Terreno Plano
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO

Zona de Ocupação:	8° Zona Comercial Padrão Médio
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Escritório Simples Sem Elevador	300,00m²	10
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	0
K = 0,897	R = 20	
Foc:	0,917608768	
Fator - ponderação do padrão:	1,206	
R8N:	R$ 2.146,09/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 712.482,25

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 2.146,09/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 2.146,09/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

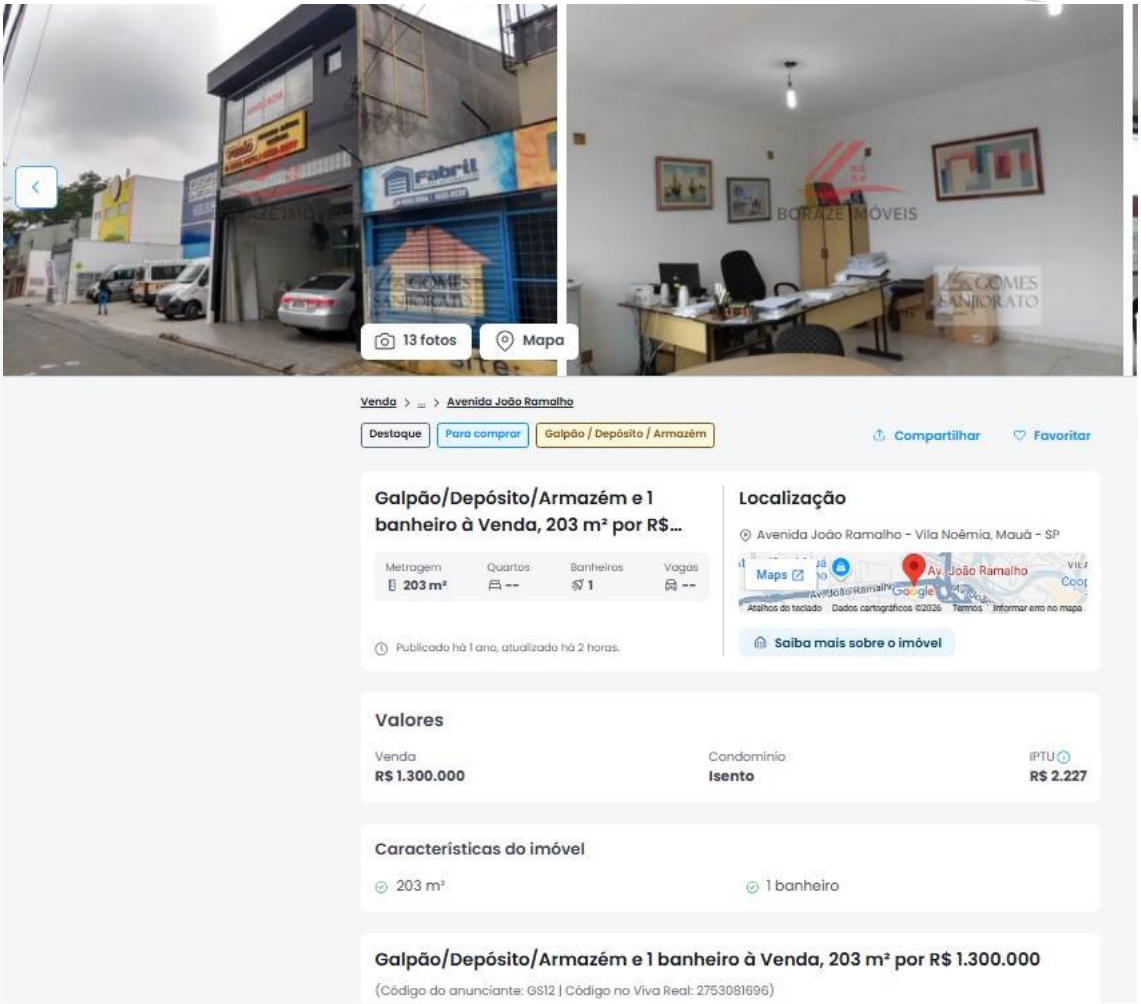
ELEMENTO



VALOR TOTAL
R$ 1.300.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 3.916,79/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 02

Endereço:	Rua Capitão José antônio Lagareiro, 718		
Cidade:	Mauá		
Bairro:	Parque São Vicente		
IF :	1		
Setor	-	**Quadra**	-
Lat	23°39'51.74"S	**Long**	46°28'52.08"O

Ofertante:	Boraze Imoveis
Informante:	Boraze Imoveis — **Tipo:** oferta
Telefone:	(11) 96441-0424 — **Data:** mai/26
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-sao-vicente-bairros-maua-1100m2-venda-RS3500000-id-2808615974/?source=ranking%2Crp

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) :	1.100,00m²
Testada Principal (m) :	30,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	36,67m
Topografia :	Terreno Plano
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO

Zona de Ocupação:	8° Zona Comercial Padrão Médio
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Esquina ou Frentes Múltiplas

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Escritório Econômico	140,00m²	25
Classe de Conservação	e	
Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	0
K = 0,604	R = 20	
Foc:	0,683328	
Fator - ponderação do padrão:	0,78	
R8N:	R$ 2.146,09/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 160.139,99

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Especial Coberturas Simples	240,00m²	25
Classe de Conservação	e	
Termo	médio	2
Ir = 20	%vida:	1
K = 0,000	R = 10	
Foc:	0,1	
Fator de ponderação do padrão:	0,142	
R8N:	R$ 2.146,09/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 7.313,87

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 2.146,09/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

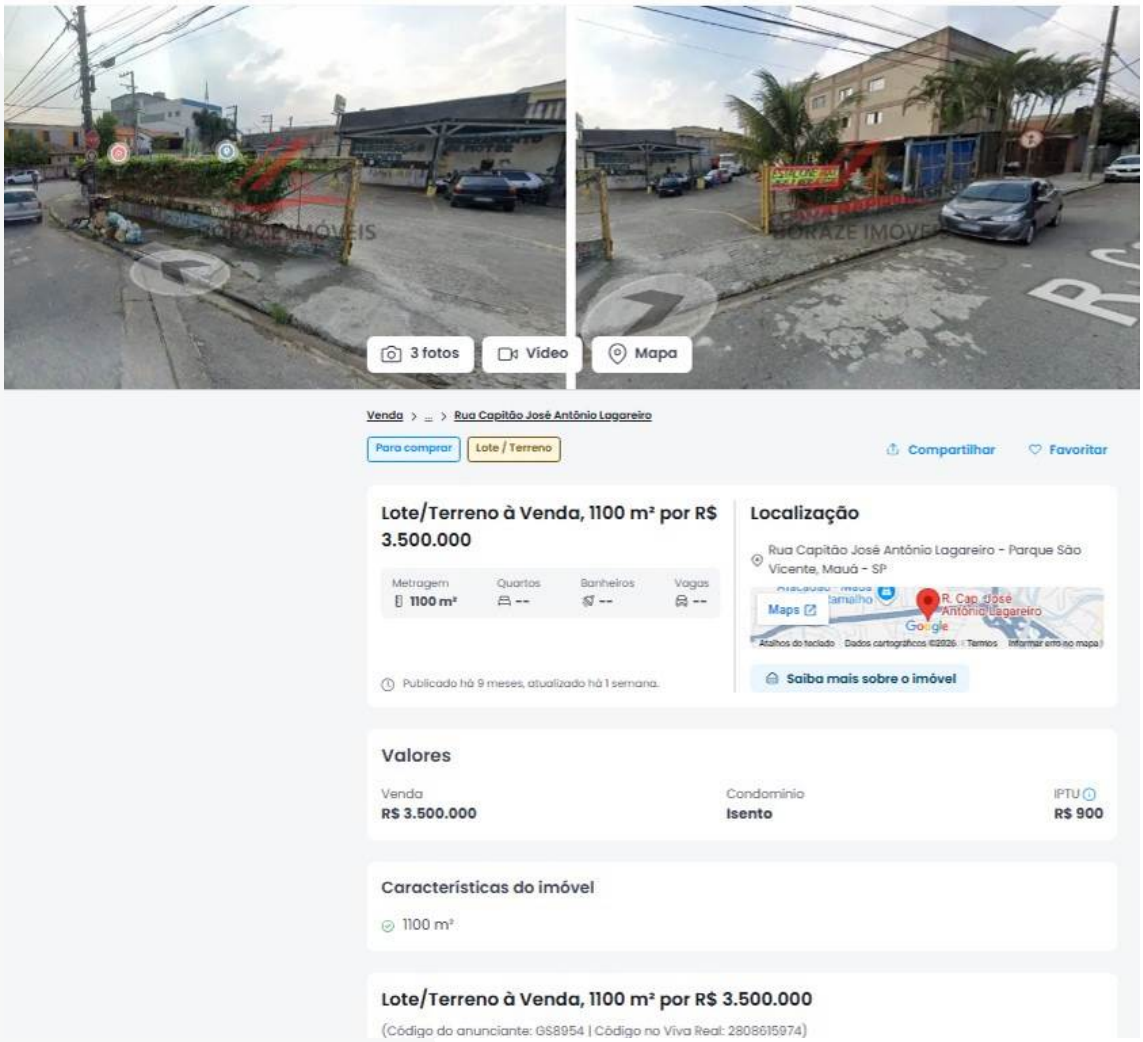
ELEMENTO



VALOR TOTAL
R$ 3.500.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 3.029,59/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 03

Endereço:	Avenida Santa Cataria, 76		
Cidade:	Mauá		
Bairro:	Vila Alexandria		
IF :	1		
Setor	-	**Quadra**	-
Lat	23°39'42.69"S	**Long**	46°28'9.21"O

Ofertante:	Imobiliaria Juca Neto
Informante:	Imobiliaria Juca Neto **Tipo:** oferta
Telefone:	(11) 3410-5490 **Data:** mai/26
Site:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-357-m-vila-santa-cecilia-maua-sp-3033528932.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) :	300,00m²
Testada Principal (m) :	7,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	42,86m
Topografia :	Terreno Plano
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO

Zona de Ocupação:	8° Zona Comercial Padrão Médio
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Esquina ou Frentes Múltiplas

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Escritório Econômico	357,00m²	35
Classe de Conservação	e	
Termo	mínimo	1
Ir = 70	%vida:	1
K = 0,500	R = 20	
Foc:	0,6	
Fator - ponderação do padrão:	0,6	
R8N:	R$ 2.146,09/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 275.815,49

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 2.146,09/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 2.146,09/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO



VALOR TOTAL
R$ 970.000,00

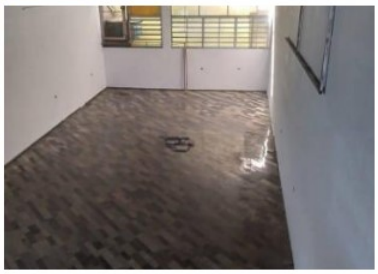
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 2.313,95/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Favorito Compartilhar







Comercial · 358m²

Venda R$ 970.000 Me avisar se o preço baixar

Contate c

Email

358 m² tot. 358 m² útil

Galpão à venda, 357 m² - Vila Santa Cecília - Mauá/SP

GALPÃO À VENDA VILA SANTA CECÍLIA

Ponto Comercial de Alta Visibilidade!
Ideal para quem busca um imóvel com excelente localização e estrutura pronta para diversas finalidades comerciais.

Características do Imóvel:

* Área total construída: **357,81 m²**

* Piso superior: **160 m²**
* Piso inferior: **145 m²**
* Imóvel **comercial**
* Construção sólida e funcional
* **Ponto excelente**, com grande fluxo e visibilidade

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 04

Endereço:	Rua Presidente João Café Filho, 126 - 126A		
Cidade:	Mauá		
Bairro:	Jardim Ipanema		
IF :	1		
Setor	-	**Quadra**	-
Lat	23°40'4.12"S	**Long**	46°28'41.83"O

Ofertante:	Damper Imoveis		
Informante:	Damper Imoveis	**Tipo:**	oferta
Telefone:	(11) 4515-6112	**Data:**	mai/26
Site:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-250-m-por-r$-1.800.000-00-parque-3014799986.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=11		

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) :	250,00m²
Testada Principal (m) :	10,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	25,00m
Topografia :	Terreno Plano
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO

Zona de Ocupação:	8° Zona Comercial Padrão Médio
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Simples	300,00m²	2
Classe de Conservação	a	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	0
K = 0,985	R = 20	
Foc:	0,98764	
Fator - ponderação do padrão:	1,125	
R8N:	R$ 2.146,09/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 715.352,96

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 2.146,09/m²	

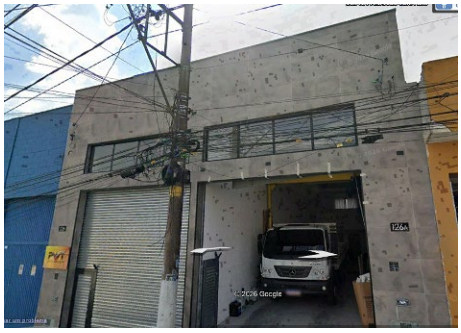
VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 2.146,09/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

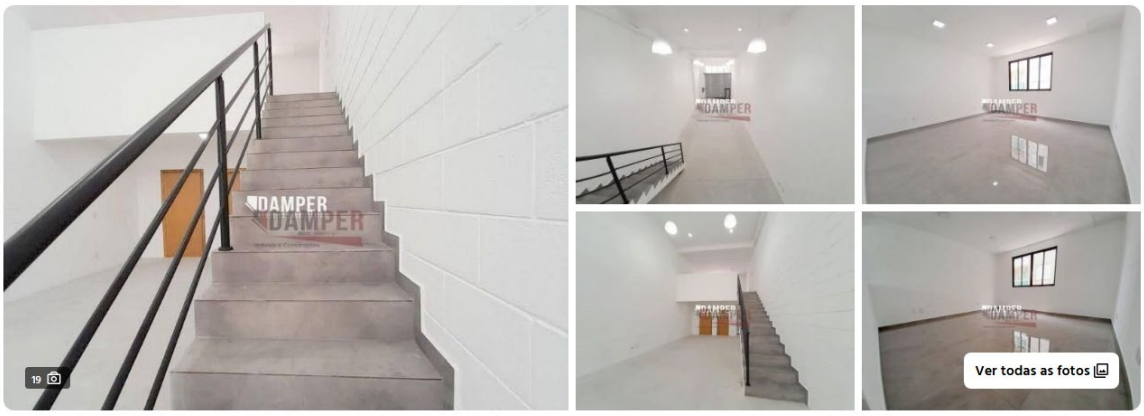
ELEMENTO



VALOR TOTAL
R$ 1.800.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 4.338,59/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.



Comercial · 250m²

Venda R$ 1.800.000 Me avisar se o preço baixar

Publicidade

QuintoAndar

Consórcio com 10% de cashback

Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar

Simular agora →

Contate o anunciante

Email

Nome | Telefone

Identidade/CPF

250 m² tot. | 250 m² útil | 2 banheiros

Galpão à venda, 250 m² por R$ 1.800.000,00 - Parque São Vicente - Mauá/SP

OS DOIS GALPÕES ESTÃO ALUGADOS ATUALMENTE.

Terreno com 250m² (02 galpões com 125m² cada)02 WC (acesso a cadeirante)Pé direito alto 6 metrosRecuo 3,80m (fundos)portão automáticoEnergia TrifásicoLaje com calha feita com pintura eletrostáticaCapacidade para subir 4 andaresMezanino 25 metrosExcelente acabamento, imóvel novoPara mais informações ligue 11 **Ver dados** - 03/05/2026

Ler menos

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 05

Endereço:	Rua Presidente Marechal Deodoro da Fonseca, SN		
Cidade:	Mauá		
Bairro:	Vila Noêmia		
IF :	1		
Setor	-	**Quadra**	-
Lat	23°40'6.22"S	**Long**	46°28'34.57"O

Ofertante:	Boraze Imoveis
Informante:	Boraze Imoveis — **Tipo:** oferta
Telefone:	(11) 96441-0424 — **Data:** mai/26
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-sao-vicente-bairros-maua-300m2-venda-RS660000-id-2823112243/?source=showcase%2Cldp

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) :	300,00m²
Testada Principal (m) :	10,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	30,00m
Topografia :	Em aclive até 10%
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO

Zona de Ocupação:	8° Zona Comercial Padrão Médio
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator - ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 2.146,09/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 2.146,09/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 2.146,09/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

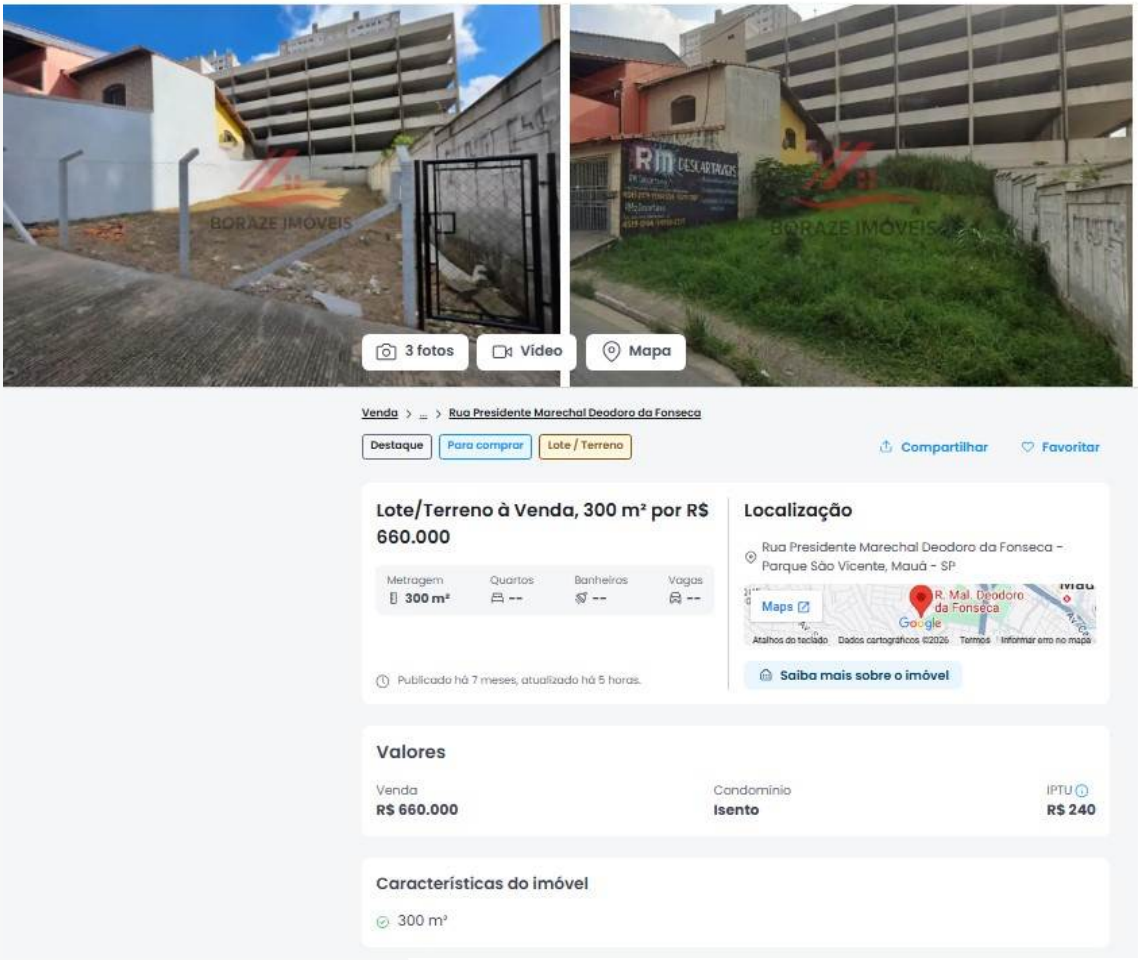
ELEMENTO



VALOR TOTAL
R$ 660.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 2.200,00/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 06

Endereço:	Av. João Ramalho, 1920		
Cidade:	Mauá		
Bairro:	Vila Noêmia		
IF :	1		
Setor	-	**Quadra**	-
Lat	-23°39'50.06"S	**Long**	-46°29'4.96"O

Ofertante:	Imobiliaria Juca Neto
Informante:	Imobiliaria Juca Neto **Tipo:** oferta
Telefone:	(11) 3410-5490 **Data:** mai/26
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-joao-ramalho-bairros-maua-com-garagem-500m2-venda-RS3200000-id-2622240955/

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) :	500,00m²
Testada Principal (m) :	25,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	20,00m
Topografia :	Terreno Plano
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO

Zona de Ocupação:	8° Zona Comercial Padrão Médio
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Esquina ou Frentes Múltiplas

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Escritório Simples Sem Elevador	320,00m²	20
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	0
K = 0,747	R = 20	
Foc:	0,797745876	
Fator - ponderação do padrão:	1,206	
R8N:	R$ 2.146,09/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 660.708,33

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 2.146,09/m²	

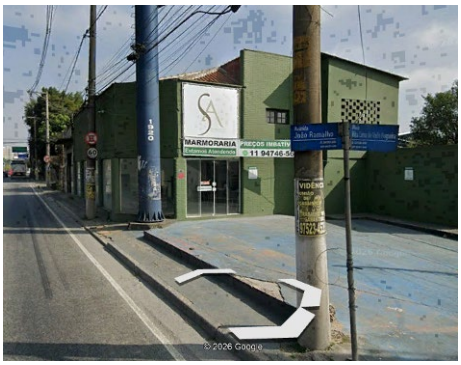
VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 2.146,09/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

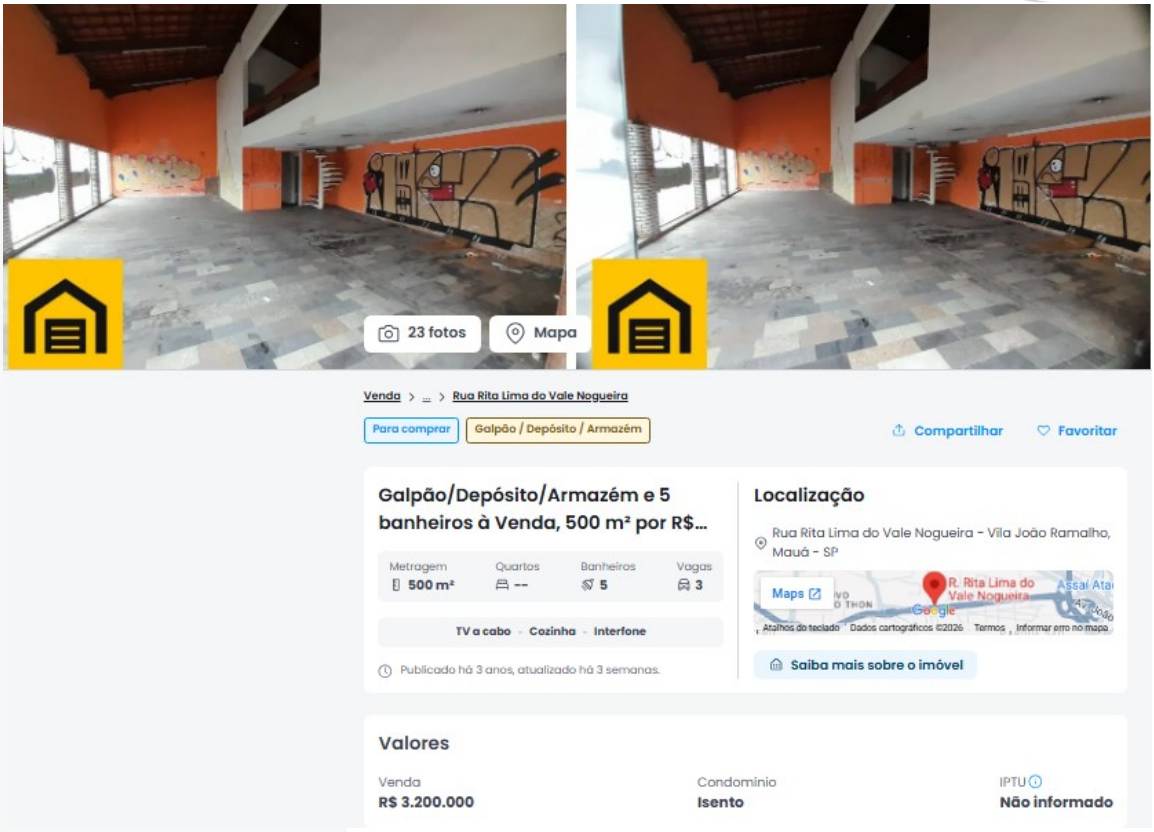
ELEMENTO



VALOR TOTAL
R$ 3.200.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 5.078,58/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 06.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R$ 3.050,12/m²
ELEMENTO 02	R$ 2.711,41/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.990,62/m²
ELEMENTO 04	R$ 3.618,59/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.980,00/m²
ELEMENTO 06	R$ 4.438,58/m²

- **Fator Frente:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 3.050,12/m²	6,00	1,14	415,49	0,14	R$ 3.465,60/m²
ELEMENTO 02	R$ 2.711,41/m²	30,00	0,84	-431,39	-0,16	R$ 2.280,01/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.990,62/m²	7,00	1,09	185,65	0,09	R$ 2.176,27/m²
ELEMENTO 04	R$ 3.618,59/m²	10,00	1,00	0,00	0,00	R$ 3.618,59/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.980,00/m²	10,00	1,00	0,00	0,00	R$ 1.980,00/m²
ELEMENTO 06	R$ 4.438,58/m²	25,00	0,84	-706,19	-0,16	R$ 3.732,39/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

- **Fator Profundidade:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 3.050,12/m²	150,00	1,00	0,00	0,00	R$ 3.050,12/m²
ELEMENTO 02	R$ 2.711,41/m²	1.100,00	1,00	0,00	0,00	R$ 2.711,41/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.990,62/m²	300,00	1,00	4,51	0,00	R$ 1.995,13/m²
ELEMENTO 04	R$ 3.618,59/m²	250,00	1,00	0,00	0,00	R$ 3.618,59/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.980,00/m²	300,00	1,00	0,00	0,00	R$ 1.980,00/m²
ELEMENTO 06	R$ 4.438,58/m²	500,00	1,00	0,00	0,00	R$ 4.438,58/m²

- **Fator Múltiplas Frentes ou Esquina:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Multiplas Frentes ou Esquina				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 3.050,12/m²	150,00	1,00	0,00	0,00	R$ 3.050,12/m²
ELEMENTO 02	R$ 2.711,41/m²	1.100,00	0,98	-44,37	-0,02	R$ 2.667,04/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.990,62/m²	300,00	0,94	-119,44	-0,06	R$ 1.871,18/m²
ELEMENTO 04	R$ 3.618,59/m²	250,00	1,00	0,00	0,00	R$ 3.618,59/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.980,00/m²	300,00	1,00	0,00	0,00	R$ 1.980,00/m²
ELEMENTO 06	R$ 4.438,58/m²	500,00	0,96	-159,79	-0,04	R$ 4.278,79/m²

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 3.050,12/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.050,12/m²
ELEMENTO 02	R$ 2.711,41/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 2.711,41/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.990,62/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.990,62/m²
ELEMENTO 04	R$ 3.618,59/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.618,59/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.980,00/m²	1,05	99,00	0,05	R$ 2.079,00/m²
ELEMENTO 06	R$ 4.438,58/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.438,58/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 3.050,12/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.050,12/m²
ELEMENTO 02	R$ 2.711,41/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 2.711,41/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.990,62/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.990,62/m²
ELEMENTO 04	R$ 3.618,59/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.618,59/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.980,00/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.980,00/m²
ELEMENTO 06	R$ 4.438,58/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.438,58/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 3.050,12/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.050,12/m²
ELEMENTO 02	R$ 2.711,41/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 2.711,41/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.990,62/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.990,62/m²
ELEMENTO 04	R$ 3.618,59/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.618,59/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.980,00/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.980,00/m²
ELEMENTO 06	R$ 4.438,58/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.438,58/m²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo III, onde se insere Zonas de Uso Comercial ou de Serviços, bem como na 8ª Zona, de Padrão Médio, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 200,00 m² e 500,00m².

Todavia, foram utilizados alguns elementos comparativos para determinar o valor de mercado do imóvel objeto da lide cuja dimensão de área está fora do intervalo definido para esse tipo de zona retro descrita.

Assim, relacionando os valores unitários com a área dos elementos comparativos, potenciais variáveis dependentes do modelo, com uma variável que pudesse explicar seus valores, dessa vez com a variável relacionada à área. O resultado desse estudo inicial pode ser mais bem apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

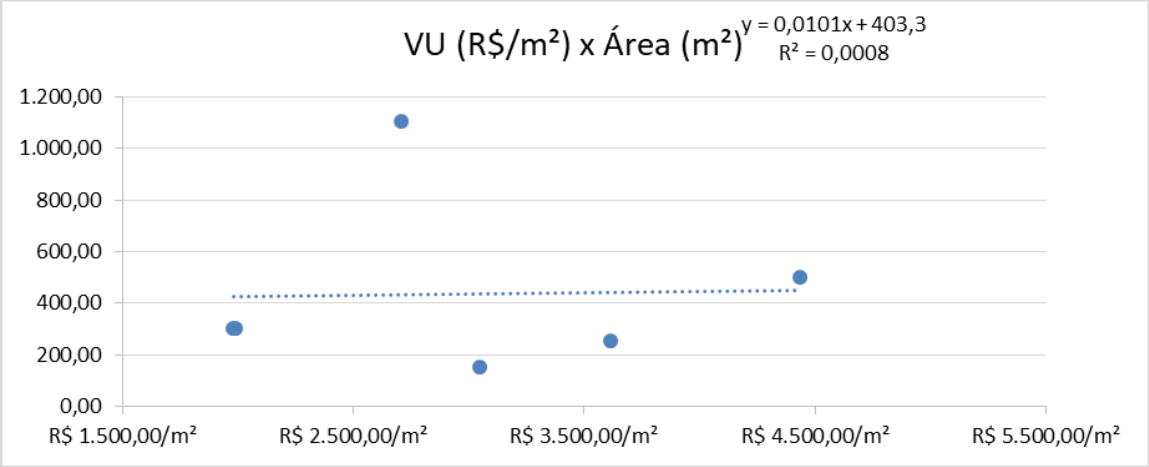


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R^2 resultou em 0,0008, ou seja, distante de 1, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **maio de 2026.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Ref.	Combinação
1	R$ 3.465,60/m²
2	R$ 2.235,64/m²
3	R$ 2.061,34/m²
4	R$ 3.618,59/m²
5	R$ 2.079,00/m²
6	R$ 3.572,60/m²
média	R$ 2.838,80/m²
desvio	R$ 785,49/m²
CV	**28%**
Linferior	**R$ 1987,16/m²**
Lsuperior	**R$ 3690,44/m²**

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a "combinação", exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R$ 2.838,80/m² (Dois Mil, Oitocentos e Trinta e Oito Reais e Oitenta Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R$ 2838,80/m²	
Desvio-Padrão		R$ 785,49/m²	
Erro-Padrão		473,28	
IC(significância=20%)	R$ 2365,52/m²	< VUmed <	R$ 3312,07/m²
Amplitude do IC		33%	
Grau II			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU II DE PRECISÃO**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

V.2.ii Grau de Fundamentação:

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, este atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	3.050,12	3.465,60	1,14
2	2.711,41	2.235,64	0,82
3	1.990,62	2.061,34	1,04
4	3.618,59	3.618,59	1,00
5	1.980,00	2.079,00	1,05
6	4.438,58	3.572,60	0,80

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

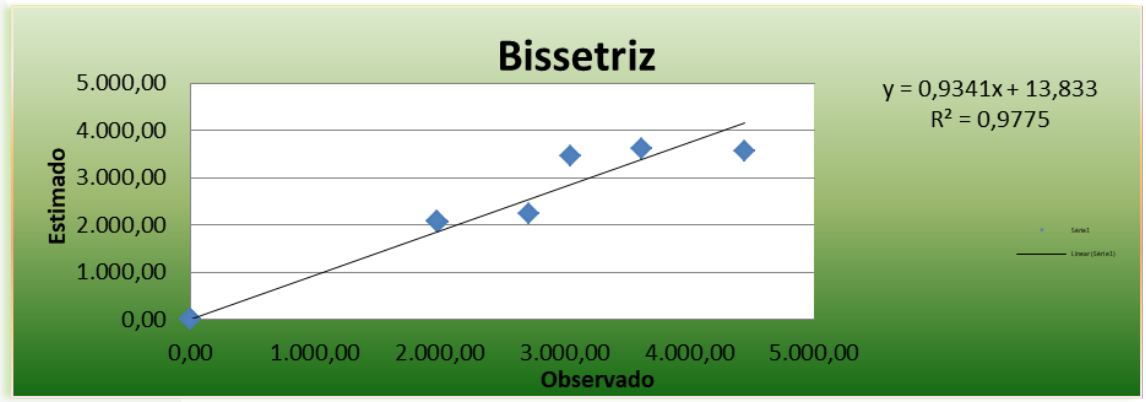


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO BAIRRO SÃO VICENTE - MAUÁ/SP É DE:

Q = R$ 2.838,80/m²

(Dois Mil, Oitocentos e Trinta e Oito Reais e Oitenta Centavos por Metro Quadrado)

Maio/2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

V.3 Valor do Terreno

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	348,00 m²	
VU Homogeneizado	R$ 2.838,80 /m²	
Zona	8° Zona Comercial Padrão Médio	
Topografia	Em aclive até 10%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
12,0m	0,955442792	-0,044557208
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
29,00m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Em aclive até 10%	1,05	0,05
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
348,00 m	1	0
VU CORRIGIDO	**R$ 2.823,43/m²**	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	**R$ 982.553,26**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Frente

F_2 = Fator Profundidade

F_3 = Fator Topografia

F_4 = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

V_T = R$ 982.553,26

(Novecentos e Oitenta e Dois Mil, Quinhentos e Cinquenta e Três Reais e Vinte e Seis Centavos)

Maio/2026

V.4 Valor da Benfeitoria

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017"**, sucintamente explanado no item "CRITÉRIO E METODOLOGIA", fora possível obter o valor das referidas benfeitorias que vem a seguir apresentadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

V.4.i Escritório

A benfeitoria vem classificada como "COMERCIAL ESCRITÓRIO ECONÔMICO", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

Escritório

Ordem :-	20
Classe :-	Comercial
Tipo :-	Escritório
Padrão :-	Econômico
Elevador :-	0
Nivel :-	2 **Médio**
Faixa de Valor :-	0,78000 x R8N
Conservação:-	c **Regular**
Fator Conservação	2,52
Idade Aparente - I_e :-	20 Anos
Vida Referencial - I_r :-	70 Anos I_e/I_r*100 = 29%

Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,7925

F_{oc} = 0,2 + 0,79246366 *(1 - 0,20,8340

Valor das Benfeitorias

	Área		*R8N*		*Faixa*		F_{oc}
V_B =	74,89 m2	x	R$ 2146,09 /m2	x	0,7800	x	0,8340

V_B = ***R$ 104.541,39***

V_{B1} = R$ 104.541,39

(Cento e Quatro Mil, Quinhentos e Quarenta e Um Reais e Trinta e Nove Centavos)

Maio/2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

V.4.ii Cobertura

A benfeitoria vem classificada como "ESPECIAL COBERTURA SIMPLES", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

Coberturas

Ordem :-	33
Classe :-	Especial
Tipo :-	Coberturas
Padrão :-	Simples
Elevador :-	0
Nivel :-	2 **Médio**
Faixa de Valor :-	0,14200 x R8N
Conservação:-	c **Regular**
Fator Conservação	2,52
Idade Aparente - I_e :-	15 Anos
Vida Referencial - I_r :-	20 Anos I_e/I_r*100 = 75%

Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 10%

K = 0,3351

F_{oc} = 0,1 + 0,3350875 *(1 - 0,1) 0,4016

Valor das Benfeitorias

	Área		*R8N*		*Faixa*		F_{oc}
V_B =	44,34 m2	x	R$ 2146,09 /m2	x	0,1420	x	0,4016

V_B = ***R$ 5.425,98***

V_{B2} = R$ 5.425,98

(Cinco Mil, Quatrocentos e Vinte e Cinco Reais e Noventa e Oito Centavos)

Maio/2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

V.4.iii Galpão 01

A benfeitoria vem classificada como "COMERCIAL GALPÕES ECONÔMICO", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

Galpão 01

Ordem :-	29
Classe :-	Comercial
Tipo :-	Galpões
Padrão :-	Econômico
Elevador :-	0
Nivel :-	1 **Mínimo**
Faixa de Valor :-	0,51800 x R8N
Conservação:-	e **Necessitando de reparos simples**
Fator Conservação	18,1
Idade Aparente - I_e :-	30 Anos
Vida Referencial - I_r :-	60 Anos I_e/I_r*100 = 50%

Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

Formula :- **$F_{oc} = R + K (1 - R)$**

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,5000

F_{oc} = 0,2 + 0,5 *(1 - 0,2) = 0,6000

Valor das Benfeitorias

	Área		*R8N*		*Faixa*		F_{oc}
V_B =	42,54 m2	x	R$ 2146,09 /m2	x	0,5180	x	0,6000

V_B = ***R$ 28.376,05***

V_{B3} = R$ 28.376,05

(Vinte e Oito Mil, Trezentos e Setenta e Seis Reais e Cinco Centavos)

Maio/2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

V.4.iv Galpão 02

A benfeitoria vem classificada como "COMERCIAL GALPÕES ECONÔMICO", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

Galpão 02

Ordem :-	29
Classe :-	Comercial
Tipo :-	Galpões
Padrão :-	Econômico
Elevador :-	0
Nivel :-	3 **Máximo**
Faixa de Valor :-	0,70000 x R8N
Conservação:-	e **Necessitando de reparos simples**
Fator Conservação	18,1
Idade Aparente - I_e :-	30 Anos
Vida Referencial - I_r :-	60 Anos I_e/I_r*100 = 50%

Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,5000

F_{oc} = 0,2 + 0,5 *(1 - 0,2) = 0,6000

Valor das Benfeitorias

	Área		*R8N*		*Faixa*		F_{oc}
V_B =	338,91 m2	x	R$ 2146,09 /m2	x	0,7000	x	0,6000

V_B = ***R$ 305.479,17***

V_{B4} = R$ 305.479,17

(Trezentos e Cinco Mil, Quatrocentos e Setenta e Nove Reais e Dezessete Centavos)

Maio/2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

Valor do Terreno ---------- R$ 982.553,26
Valor do Escritório ---------- R$ 104.541,39
Valor da Cobertura ---------- R$ 5.425,98
Valor do Galpão 01 ---------- R$ 28.376,05
Valor do Galpão 02 ---------- R$ 305.479,17
Valor Total Apurado---------- R$ 1.426.375,85

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

V_I = R$ 1.426.375,85

(Um Milhão, Quatrocentos e Vinte e Seis Mil, Trezentos e Setenta e Cinco Reais e Oitenta e Cinco Centavos)

Maio/2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

VII VALOR PARTE IDEAL

Conforme descrito nos documentos acostados aos autos, a Requerida é proprietária de 16,66% do imóvel.

Portanto, o valor correspondente a 16,66% é de:

VPI = R$ 1.426.375,85 x 16,66%

VPI = R$ 237.634,22

(Duzentos e Trinta e Sete Mil, Seiscentos e Trinta e Quatro Reais e Vinte e Dois Centavos)

Maio/2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

VII.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da 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 analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à 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*

*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.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 74 (setenta e quatro) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 18 de maio de 2026. [1]

MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento № 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

[1] *Na impossibilidade de protocolo pelo Token, esse Jurisperito assina o documento e utiliza-se do Certificado Digital da advogada que o auxilia.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:11 , sob o número WSCS26700400651
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código XnJ6qjXf.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul, SP.

Referência	:- **Levantamento de Honorários Periciais**
Processo	:- **0017562-59.2012.8.26.0565**
Ação	:- **Cumprimento de Sentença**
Requerente	:- **Osvaldo Denis**
Requerido	:- **Maria Magdalena Hassan Djajarahardja**

MARCIO MONACO FONTES, nomeado e devidamente habilitado nos autos da Ação em referência, tendo efetuado a entrega do Laudo Pericial, vem, respeitosamente, **REQUERER**, que se digne Vossa Excelência, a determinar o levantamento da importância depositada conforme comprovante de **fls. 866/867**, a título de honorários periciais, a ser expedido em nome de **MonacoFontes Consultoria EIRELI ME (CNPJ 19.960.645/0001-02)**, com crédito em conta, conforme o formulário preenchido (anexo), tendo em vista o Comunicado Conjunto n° 12/2024.

Termos em que, pede e espera[1]

DEFERIMENTO.

São Paulo, 18 de maio de 2026.

MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1283

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 14:17 , sob o número WSCS26700400708
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017562-59.2012.8.26.0565 e código rKJB3y86.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 450.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/06/2026 a 01/09/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	92 dias	1,000684
Percentual correspondente	92 dias	0,068365 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R$ 450.307,64
Sub Total	(=)	R$ 450.307,64
Valor total	**(=)**	**R$ 450.307,64**

Retornar Imprimir