

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA JUDICIAL
DA COMARCA DE ARUJÁ – SP**

PROCESSO : 0005469-24.2002.8.26.0045
CARTÓRIO : 1º OFÍCIO JUDICIAL
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPEJO PARA USO PRÓPRIO
REQUERENTE : INÊS RODRIGUES DOS SANTOS
REQUERIDO : JOSÉ EUDÁSIO DE OLIVEIRA

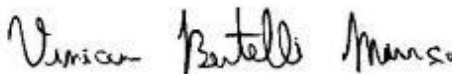
VINICIUS BERTELLI MURÇA, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, inscrito no **CREA-SP** sob o nº **5.062.095.304/D**, **Perito Judicial**, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, dando por terminados seus estudos, exames, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões, expressas e consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nestes termos

P. Deferimento.

Arujá, 28 de dezembro de 2025.



VINICIUS BERTELLI MURÇA

Engenheiro Civil / Seg. do Trabalho

CREA nº 5.062.095.304/D

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1748

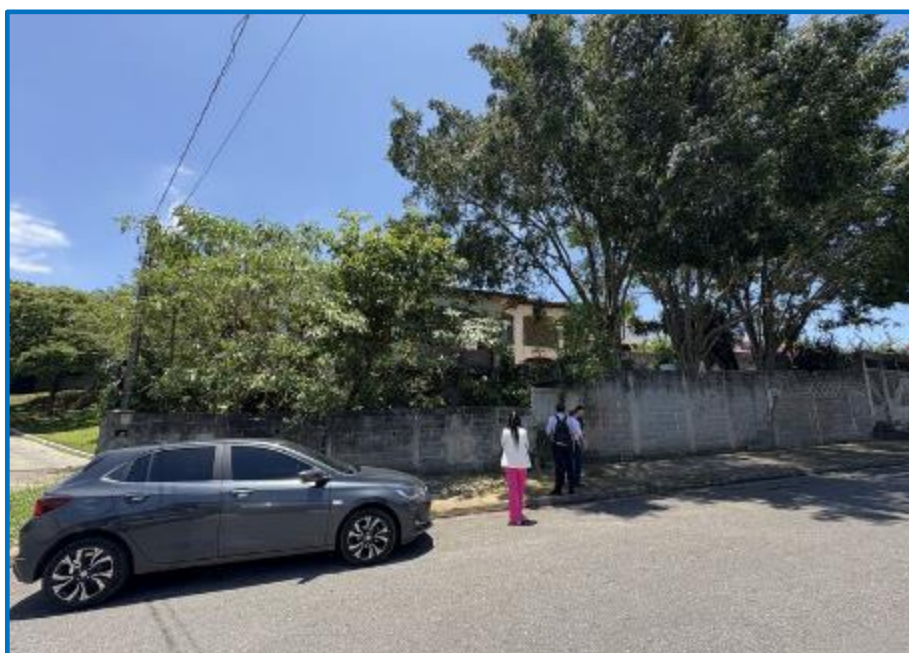
RESUMO DO VALOR DE VENDA

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO¹

R\$ 525.000,00

(Quinhentos e vinte e cinco mil reais)

Válido para **Novembro de 2025**



**Rua Francisco Muraca, s/n (“Lote 01”, da “Quadra J”),
Loteamento Vila Pilar – Arujá/SP**

**Matrícula nº 7.821, do Cartório de Registro de Imóveis da
Comarca de Santa Isabel – SP**

OBS.: IMÓVEL OCUPADO

¹ Atualmente, o imóvel objeto da demanda (Lote 01 da Quadra “J”) se encontra fisicamente unificado aos Lotes 02 e 03 da mesma quadra. Ademais, a edificação principal construída, em sua integridade, ocupa os Lotes 01, 02 e 03, de forma que somente parte da edificação principal se encontra assentada sobre o lote objeto da demanda (Lote 01). Por fim, a separação física da edificação principal acarretaria demolição parcial das construções, com necessidade de avaliação de viabilidade e realização por profissional devidamente habilitado.

CAPÍTULO I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo refere-se a uma **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPEJO PARA USO PRÓPRIO**, movida por **INÊS RODRIGUES DOS SANTOS**, em face de **JOSÉ EUDÁSIO DE OLIVEIRA**, em curso na **1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE ARUJÁ - SP**.

Autos: 0005469-24.2002.8.26.0045

De forma geral, conforme informações contidas nos autos, foi determinada a apuração do valor de venda do imóvel **registrado sob a Matrícula nº 7.821, pertencente ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel/SP**, localizado na **Rua Francisco Muraca, s/n (“Lote 01”, da “Quadra J”)**, **Loteamento Vila Pilar – Arujá/SP**.

Deferida a produção de prova pericial foi honrosamente nomeado, às **fls. 339**, como Perito Oficial do MM. Juízo de Direito, o signatário do presente Laudo para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a apuração do valor de venda do imóvel objeto da presente ação.

CAPÍTULO II – FINALIDADE DA PERÍCIA

A presente Perícia tem por finalidade precípua a determinação do valor de venda do imóvel objeto da presente ação.

Referido imóvel está localizado na **Rua Francisco Muraca, s/n (“Lote 01”, da “Quadra J”), Loteamento Vila Pilar – Arujá/SP,** descrito como:

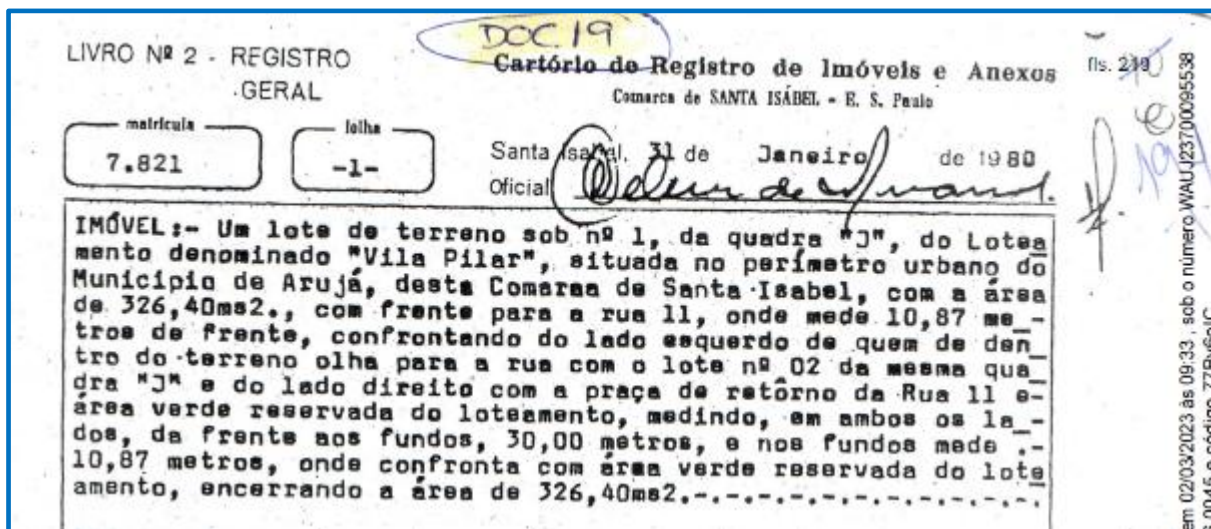


Figura 1 – Trecho extraído da Matrícula nº 7.821, pertencente ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel/SP.

CAPÍTULO III – VISTORIA

III.1 – ESCLARECIMENTOS E CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A diligência ao imóvel objeto da presente ação foi realizada no dia **11 de novembro de 2025**, com início às **12h00min**, conforme agendamento prévio juntado às **fls. 382/384 dos autos**, nos termos do Art. 474 e Art. 466, §2º, do Novo Código de Processo Civil.

As diligências foram acompanhadas pelas pessoas relacionadas a seguir:

- Sr. Arthur Rogerio de Almeida (Oficial de Justiça);
- Dra. Isabela Gandra Pereira (Advogada do Requerente);
- Sr. Ederson Gonçalves de Oliveira (Genro do Requerido).

III.2 – DESCRIÇÃO DO LOCAL

III.2.1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel avaliando, objeto da presente ação, está situado na **Rua Francisco Muraca, s/n (“Lote 01”, da “Quadra J”), Loteamento Vila Pilar – Arujá/SP, objeto da Matrícula nº 7.821, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel – SP.**

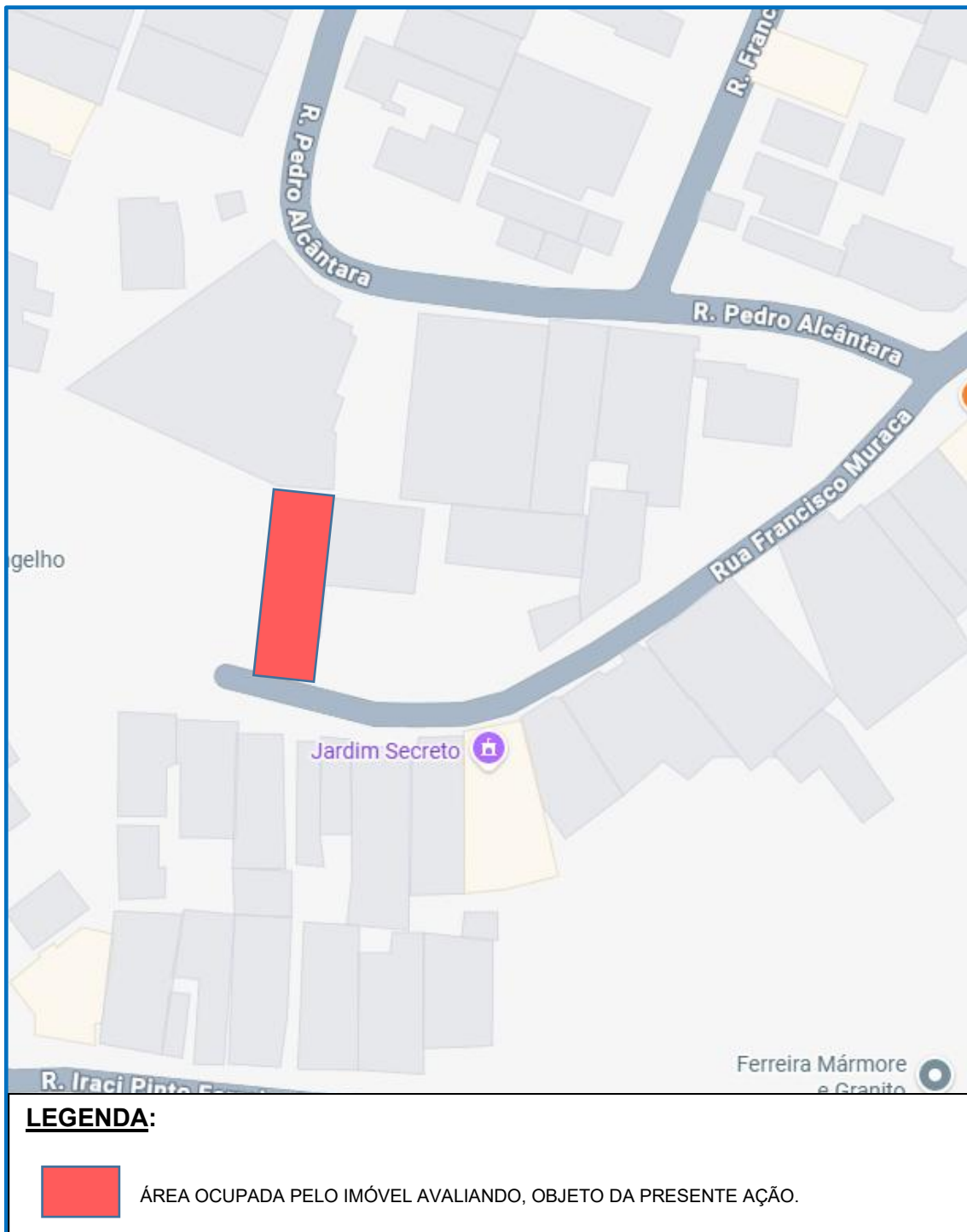
III.2.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os melhoramentos públicos urbanos convencionais, tais como pavimentação, guias e sarjetas, rede de distribuição de água potável, rede coletora de esgotos sanitários, coleta de lixo, telefone, energia elétrica, iluminação pública, etc.

Ademais, o Sr. Ederson Gonçalves de Oliveira, genro do Requerido e atual ocupante do imóvel, esclareceu que o imóvel objeto da demanda não se encontra interligado à rede pública de esgotamento sanitário, de forma que o esgoto do imóvel é direcionado a uma fossa.

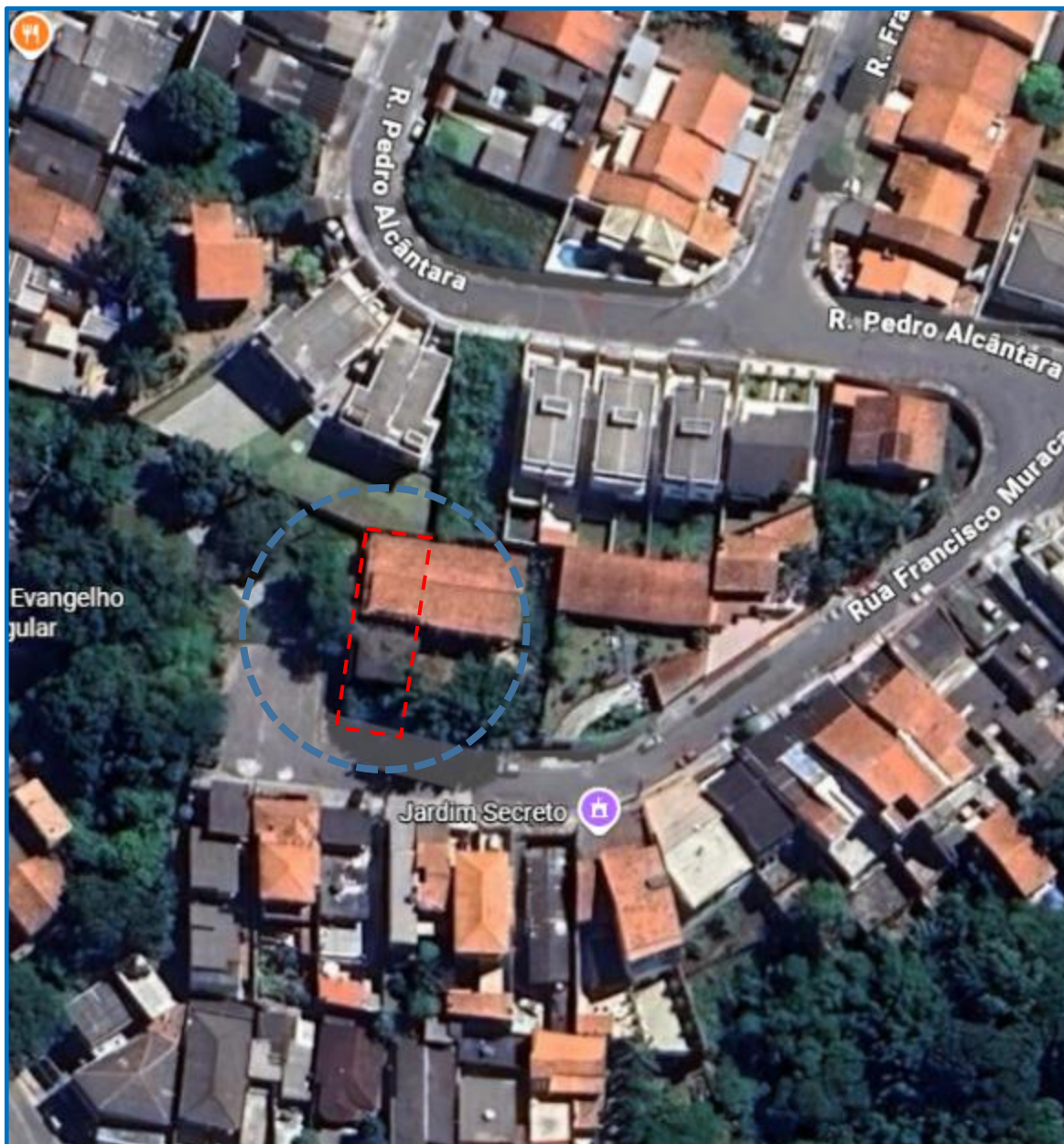
III.2.3 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

A reprodução parcial do guia da cidade (extraída de <http://maps.google.com.br>), abaixo apresentada, melhor ilustra a localização do imóvel e de seu entorno.



III.2.4 – FOTOGRAFIA AÉREA

A fotografia aérea do *Google Earth* mostra de maneira detalhada a situação do local.



LEGENDA:



LIMITE DO TERRENO OCUPADO PELO IMÓVEL AVALIANDO, OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

III.2.5 – FOTOGRAFIAS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO

As fotografias seguintes melhor ilustram a situação do imóvel e de seu entorno:

Foto 01 – Vista do imóvel avaliando, situado na confluência da Rua Francisco Muraca, s/n (“Lote 01”, da “Quadra J”), Loteamento Vila Pilar – Arujá/SP, indicado por setas vermelhas.



Foto 02 – Vista do imóvel avaliando, situado na confluência da Rua Francisco Muraca, s/n (“Lote 01”, da “Quadra J”), Loteamento Vila Pilar – Arujá/SP, indicado por setas vermelhas.



Foto 03 – Vista do imóvel avaliando, situado na confluência da Rua Francisco Muraca, s/n (“Lote 01”, da “Quadra J”), Loteamento Vila Pilar – Arujá/SP, indicado por setas vermelhas. Ademais, observa-se o portão de acesso ao lote avaliando, atualmente unificado fisicamente aos lotes 02 e 03 da mesma quadra.



Foto 04 – Vista do portão de acesso ao imóvel avaliando, atualmente unificado fisicamente aos lotes 02 e 03 da mesma quadra. Ademais, o imóvel total (lotes 01, 02 e 03) está identificado com a numeração 270, sendo seu acesso localizado no lote 03.



III.2.6 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local onde se situa o imóvel da presente ação está posicionado na região central do Município de Arujá/SP, distando aproximadamente 2k m da prefeitura local.

É caracterizada por edificações residenciais de renda média.

III.2.7 – ZONEAMENTO

Quanto ao zoneamento, o imóvel objeto da demanda está localizado na zona de uso Z2, conforme imagem seguinte.

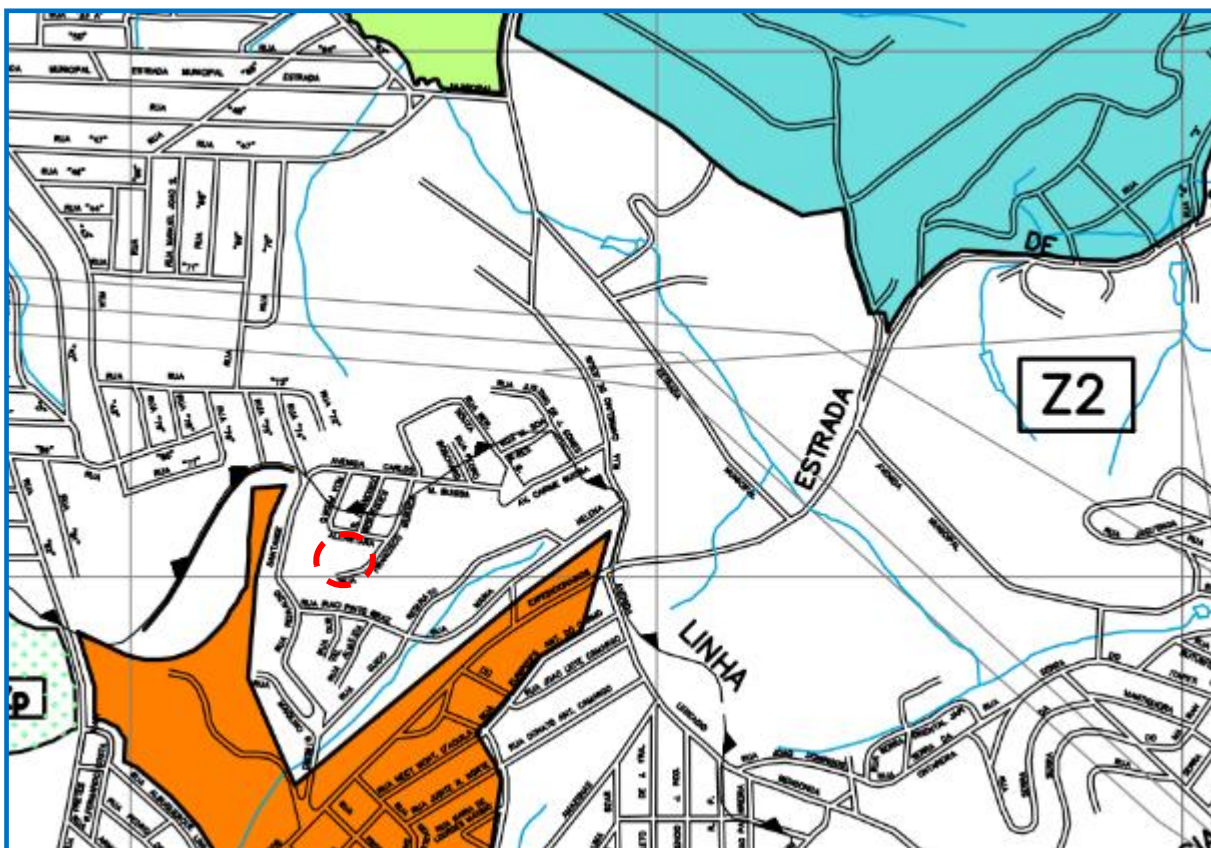


Figura 2 – Localização do imóvel avaliando (contorno vermelho) em relação à planta de zoneamento do Município de Arujá/SP.

III.3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.3.1 – TERRENO:

O terreno onde se situa o imóvel avaliando, objeto da presente demanda, possui formato retangular, com uma testada de 10,87 m e profundidade de 30,00 m em ambos os lados, perfazendo uma área total de **326,40 m²**.

Possui topografia plana, aparentando ser seco e firme, podendo receber construções de quaisquer tipos obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Ocorre que, conforme constatado na oportunidade da diligência técnica *in loco*, a área atualmente ocupada pelos familiares do Réu possui extensão superior aos 326,40 m² indicados Matrícula nº 7.821, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel – SP.

Dito isto, o Jurisperito promoveu a sobreposição da planta de loteamento do Loteamento Vila Pillar com as imagens aéreas de satélite disponibilizadas pelo *Programa Google Earth*.

Desta sobreposição, observou-se que os familiares do Réu ocupam atualmente os lotes nº 01, 02 e 03, da Quadra “J”, do Loteamento Vila Pillar, de forma que o imóvel objeto da presente demanda (Lote nº 01 da Quadra “J”) se encontra fisicamente unificado aos lotes 02 e 03 da mesma quadra.



Figura 3 – Sobreposição da planta de loteamento do Loteamento Vila Pillar com a imagem aérea de satélite disponibilizadas pelo Programa Google Earth. Os lotes atualmente ocupados pelos familiares do Réu (lotes 01, 02 e 03 da Quadra “J”) se encontram identificados pela hachura em amarelo.



Figura 4 – Sobreposição da planta de loteamento do Loteamento Vila Pillar com a imagem aérea de satélite disponibilizadas pelo Programa Google Earth. Os lotes atualmente ocupados pelos familiares do Réu (lotes 01, 02 e 03 da Quadra “J”) se encontram identificados pelo contorno em vermelho, enquanto o imóvel objeto da presente demanda se encontra identificado pela hachura em vermelho.

III.3.2 – BENFEITORIAS:

Conforme explanado anteriormente, o imóvel objeto da presente demanda (Lote nº 01 da Quadra “J”) se encontra fisicamente unificado aos lotes 02 e 03 da mesma quadra.

Considerando-se que a avaliação judicial recai somente sobre o Lote 01, as benfeitorias diligenciadas e descritas a seguir se limitaram àquelas edificadas sobre a projeção deste lote apenas, vide Foto 80/81.

Dito sito, sobre o terreno objeto da demanda (lote 01), encontram-se erigidas 03 (três) benfeitorias, denominadas no presente laudo de avaliação como “*Edificação Principal*” (“Benfeitoria 01”), “*Varandas*” (“Benfeitoria 02”) e “*Garagem*” (“Benfeitoria 03”).

Ademais, referidas benfeitorias não se encontram regularizadas junto à Municipalidade, o que foi confirmada pelo morador que ocupa o imóvel atualmente.

Nada obstante, tais benfeitorias são classificadas, nos termos Estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, como:

- **Benfeitoria – Edificação Principal**

A “*Edificação Principal*” erigida sobre o lote em questão é classificada, nos termos do Estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, como “**Casa Padrão Proletário**”, com área total construída de 201,30²m², idade real de 35 anos e estado de conservação “**Necessitando de reparos importantes (g)**”.

- Classe 1 – Residencial
- Grupo/Tipo 1.2 – Casa
- Padrão Construtivo 1.2.2 – Padrão Proletário

É importante deixar consignado que referida benfeitoria representa somente parte da edificação principal erigida sobre a área atualmente ocupada pelos familiares do Réu (lotes 01, 02 e 03).

Nada obstante não há uma escada fixa que interliga o pavimento térreo e o pavimento superior da edificação, sendo que o acesso ao pavimento superior é realizado por uma escada de madeira de encosto, conforme retratado na Foto 22 do Laudo de Avaliação.

² Área aferida *in loco*.

- **Benfeitoria 02 – Varandas**

Referidas benfeitorias serão classificadas como “**Casa Padrão Proletário**”³, com área total construída de 100,91⁴m², possuindo ainda estado de conservação “**Necessitando de reparos importantes (g)**”.

Ademais, para que a área real das varandas esteja em consonância com o Custo Unitário Básico - SP R8-N, conforme estabelecido no *Capítulo 5.7 – Área equivalente da ABNT NBR 12721 – Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios*, observa-se que o coeficiente de ajuste está entre 0,75 e 1,00. Sendo assim, para determinar a área equivalente das varandas para que a mesma esteja em acordo com o CUB – SP R8-N, multiplica-se o presente fator pela área real desse piso.

- Classe 1 – Residencial
- Grupo/Tipo 1.2 – Casa
- Padrão Construtivo 1.2.2 – Padrão Proletário
- Área Construída 100,91 m²
- Coeficiente de ajuste 0,75
- Área Construída Equivalente 75,68⁵ m²
- Estado de Conservação.....Necessitando de reparos importantes (“g”)

³ Padrão construtivo equivalente ao da edificação principal;

⁴ Área aferida *in loco*;

⁵ (100,91m² x 0,75) = 75,68m².

- **Benfeitoria 03 – Garagem**

Referida benfeitoria é classificada como “**Casa Padrão Proletário**”, com área total construída de 127,79⁶m², possuindo ainda estado de conservação “**Necessitando de reparos importantes (g)**”.

Ademais, para que a área real da garagem esteja em consonância com o Custo Unitário Básico - SP R8-N, conforme estabelecido no *Capítulo 5.7 – Área equivalente da ABNT NBR 12721 – Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios*, observa-se que o coeficiente de ajuste está entre 0,50 e 0,75. Sendo assim, para determinar a área equivalente da garagem para que a mesma esteja em acordo com o CUB – SP R8-N, multiplica-se o presente fator pela área real desse piso.

- Classe 1 – Residencial
- Grupo/Tipo 1.2 – Casa
- Padrão Construtivo 1.2.2 – Padrão Proletário
- Área Construída 127,79 m²
- Coeficiente de ajuste 0,75
- Área Construída Equivalente 95,84⁷ m²
- Estado de Conservação.....Necessitando de reparos importantes (“g”)

⁶ Área aferida *in loco*;

⁷ (127,79m² x 0,75) = 95,84m².

III.3.3 – DO CONSTATADO NO LOCAL:

Preliminarmente, o signatário deve deixar consignado que, nos termos do Art. 474 e 466, §2º, do Novo Código de Processo Civil, os representantes das partes foram convidados para comparecer à vistoria realizada, conforme agendamento prévio juntado às **fls. 382/384** dos autos.

As diligências foram acompanhadas por prepostos de ambas as partes litigantes, conforme elencado no Capítulo III.1.

Tendo em vista as questões levantadas nos autos e o teor dos quesitos formulados, o signatário diligenciou a todas as dependências de interesse, obtendo fotografias, as quais, a seguir, serão apresentadas, todas precedidas por cabeçalhos explicativos dos temas nelas enfocados, lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local, observada em **11 de novembro de 2025**.

Foto 05 – Vista da lateral da varanda coberta (“Benfeitoria 02”) erigida sobre o imóvel objeto da demanda.



Foto 06 – Vista da projeção aproximada da divisa entre o imóvel objeto da demanda (lote 01) e o seu lote contíguo (lote 02), representada pela linha vermelha.



Foto 07 – Vista do interior da varanda coberta (“Benfeitoria 02”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 08 – Vista do interior da varanda coberta (“Benfeitoria 02”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 09 – Vista do interior da varanda coberta (“Benfeitoria 02”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 10 – Vista do interior da varanda coberta (“Benfeitoria 02”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 11 – Vista do interior da varanda coberta (“Benfeitoria 02”), seus acabamentos e seu estado de conservação. Ademais, observa-se o vão de acesso à área de serviço da edificação principal (“Benfeitoria 01”).



Foto 12 – Vista do vão para escada entre a varanda coberta do pavimento térreo da edificação principal e a garagem. Não se observa a construção da escada propriamente dita.



Foto 13 – Vista da área de serviço da edificação principal (“Benfeitoria 01”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 14 – Vista da área de serviço da edificação principal (“Benfeitoria 01”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 15 – Vista do quadro geral de distribuição de energia elétrica da edificação principal (“Benfeitoria 01”), situada na área de serviço.



Foto 16 – Vista do recuo lateral esquerdo do imóvel objeto da demanda (lote 01).



Foto 17 – Vista do ambiente inacabado sem denominação da edificação principal (“Benfeitoria 01”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 18 – Vista do ambiente inacabado sem denominação da edificação principal (“Benfeitoria 01”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 19 – Vista do recuo lateral esquerdo e posterior do imóvel objeto da demanda (lote 01). Ademais, observam-se a fachada posterior e lateral esquerda da edificação principal, seus acabamentos e estado de conservação.



Foto 20 – Vista do recuo posterior do imóvel objeto da demanda (lote 01). Ademais, observam-se a fachada posterior da edificação principal, seus acabamentos e estado de conservação.



Foto 21 – Vista da projeção aproximada da divisa entre o imóvel objeto da demanda (lote 01) e o seu lote contíguo (lote 02), representada pela linha vermelha.



Foto 22 – Vista da escada de madeira de apoio para acesso ao pavimento superior da edificação principal.



Foto 23 – Vista do interior da varanda coberta (“Benfeitoria 02”) do pavimento superior da edificação principal, seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 24 – Vista da laje de cobertura da varanda coberta (“Benfeitoria 02”) do pavimento térreo, a partir da varanda coberta (“Benfeitoria 02”) do pavimento superior da edificação principal.



Foto 25 – Vista da laje de cobertura da varanda coberta (“Benfeitoria 02”) do pavimento térreo.



Foto 26 – Vista da edificação principal (“Benfeitoria 01”), a partir da laje de cobertura da varanda coberta do pavimento térreo (“Benfeitoria 02”).



Foto 27 – Vista da edificação principal (“Benfeitoria 01”), a partir da laje de cobertura da varanda coberta do pavimento térreo (“Benfeitoria 02”).



Foto 28 – Detalhe do estado de conservação da cobertura da edificação principal (“Benfeitoria 01”).



Foto 29 – Vista da fachada lateral esquerda da edificação principal (“Benfeitoria 01”), seus acabamentos e estado de conservação.



Foto 30 – Vista das portas de acesso ao interior do pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”), a partir da varanda coberta.



Foto 31 – Vista do interior do ambiente 01, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”), seus acabamentos e seu estado de conservação. Observa-se que somente parte do ambiente se encontra no interior da projeção do imóvel avaliando.



Foto 32 – Vista do interior do ambiente 01, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”), seus acabamentos e seu estado de conservação. Observa-se que somente parte do ambiente se encontra no interior da projeção do imóvel avaliando.



Foto 33 – Detalhe do acabamento do revestimento de piso do ambiente 01, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”).



Foto 34 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto do ambiente 01, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”).



Foto 35 – Vista do interior do ambiente 02, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 36 – Detalhe do acabamento do revestimento de piso do ambiente 02, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”).



Foto 37 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto do ambiente 02, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”).



Foto 38 – Vista do interior do ambiente 03, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 39 – Vista do interior do ambiente 03, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 40 – Detalhe do acabamento do revestimento de piso do ambiente 03, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”).



Foto 41 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto do ambiente 03, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”).



Foto 42 – Vista do interior do ambiente 04, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 43 – Detalhe do acabamento do revestimento de piso do ambiente 04, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”).



Foto 44 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto do ambiente 04, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”).



Foto 45 – Vista do interior do ambiente 05, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 46 – Detalhe do acabamento do revestimento de piso do ambiente 05, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”).



Foto 47 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto do ambiente 05, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”).



Foto 48 – Vista do hall de circulação do pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”), seus acabamentos e seu estado de conservação. Observa-se que somente parte do ambiente se encontra no interior da projeção do imóvel avaliando.



Foto 49 – Vista do vão de acesso ao ambiente 06, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”), a partir do hall de circulação.



Foto 50 – Vista do interior do ambiente 06, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 51 – Detalhe do acabamento do revestimento de piso do ambiente 06, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”).



Foto 52 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto do ambiente 06, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”).

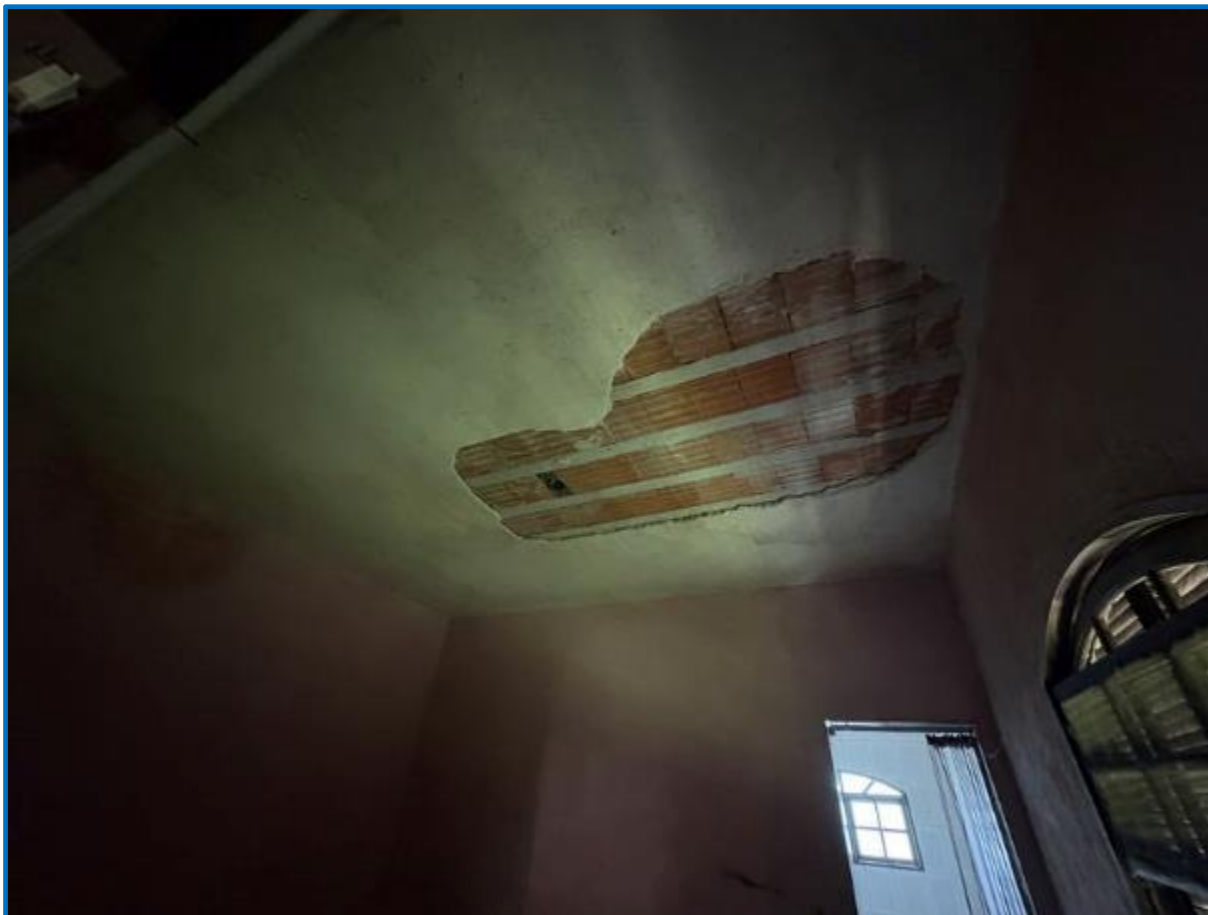


Foto 53 – Vista do vão de acesso ao ambiente 07, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”), a partir do ambiente 06.



Foto 54 – Vista do interior do ambiente 07, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”), seus acabamentos e seu estado de conservação.

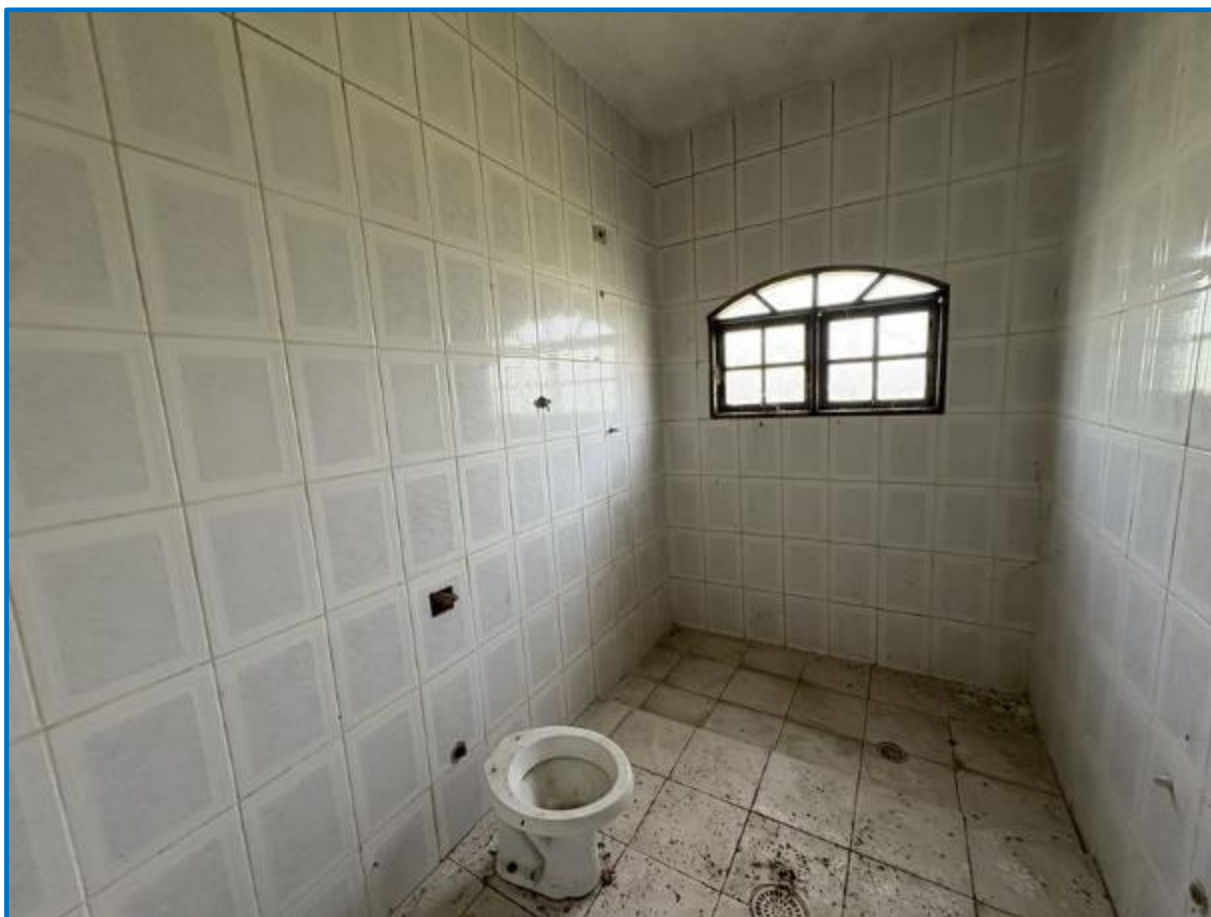


Foto 55 – Detalhe do acabamento do revestimento de piso do ambiente 07, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”).

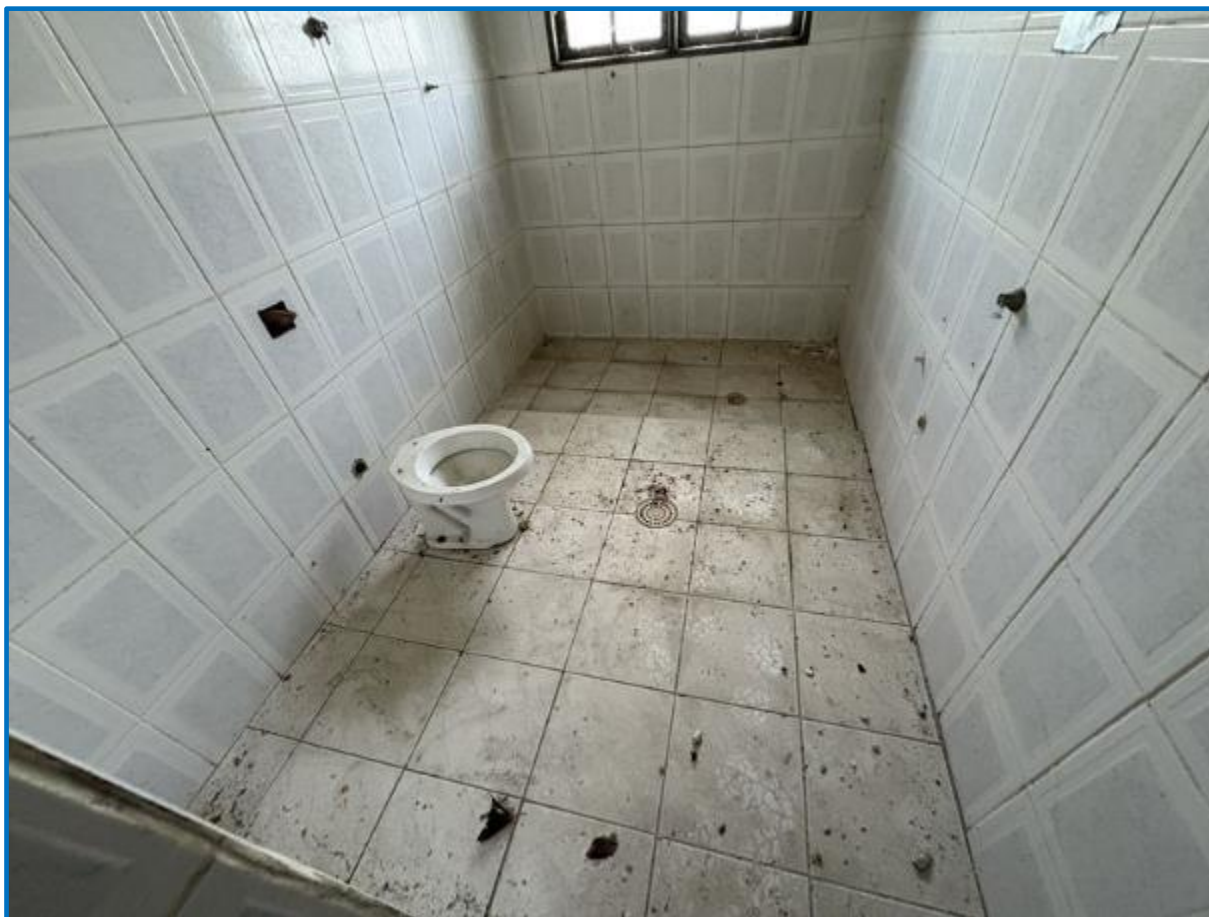


Foto 56 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto do ambiente 07, situado no pavimento superior da edificação principal (“Benfeitoria 01”).



Foto 57 – Vista do interior do banheiro, situado no pavimento térreo da edificação principal (“Benfeitoria 01”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 58 – Detalhe do acabamento do revestimento de piso do banheiro do pavimento térreo da edificação principal (“Benfeitoria 01”).

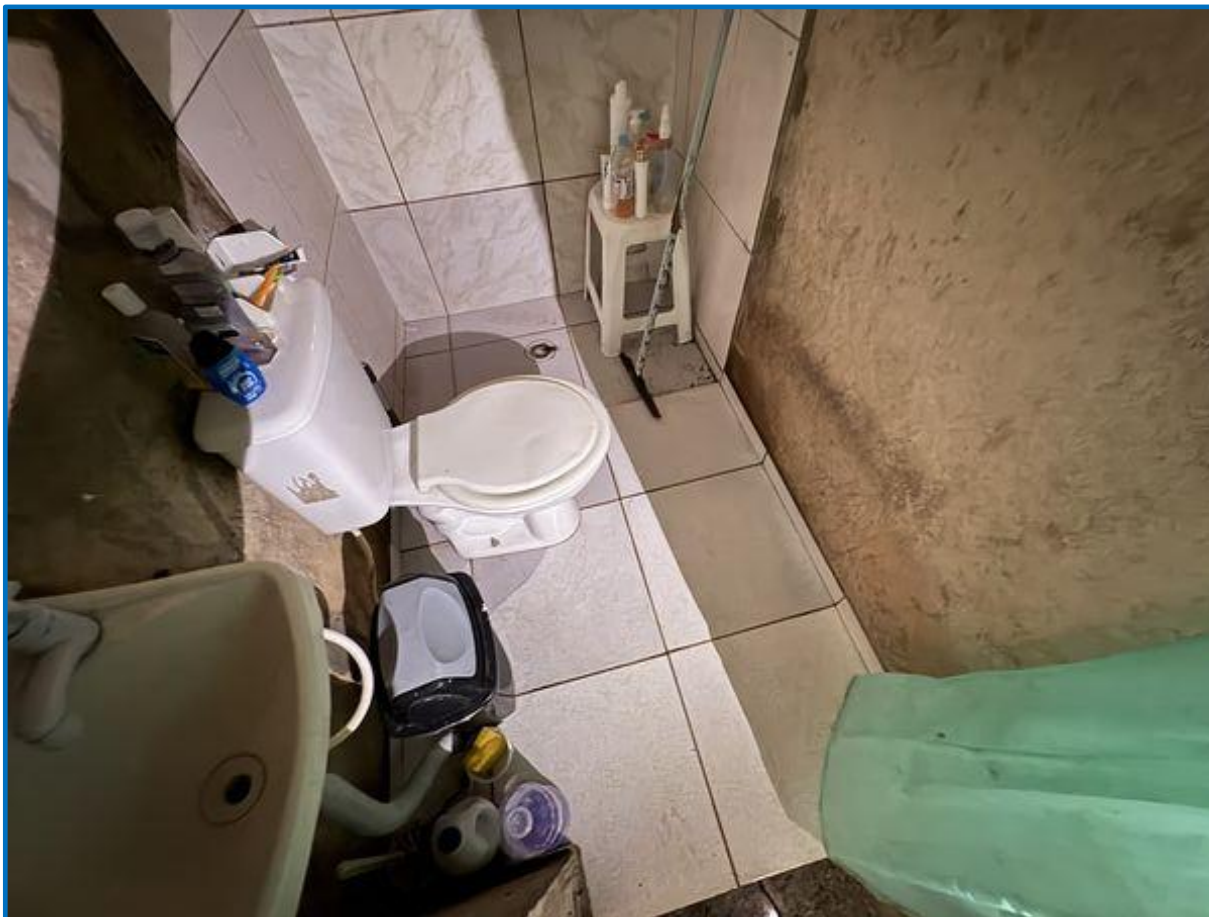


Foto 59 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto do banheiro do pavimento térreo da edificação principal (“Benfeitoria 01”).



Foto 60 – Vista do interior do depósito, situado no pavimento térreo da edificação principal (“Benfeitoria 01”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 61 – Detalhe do acabamento do revestimento de piso do depósito do pavimento térreo da edificação principal (“Benfeitoria 01”).



Foto 62 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto do depósito do pavimento térreo da edificação principal (“Benfeitoria 01”).



Foto 63 – Vista do interior da sala de estar, situada no pavimento térreo da edificação principal (“Benfeitoria 01”), seus acabamentos e seu estado de conservação. Observa-se ao fundo a cozinha da edificação.

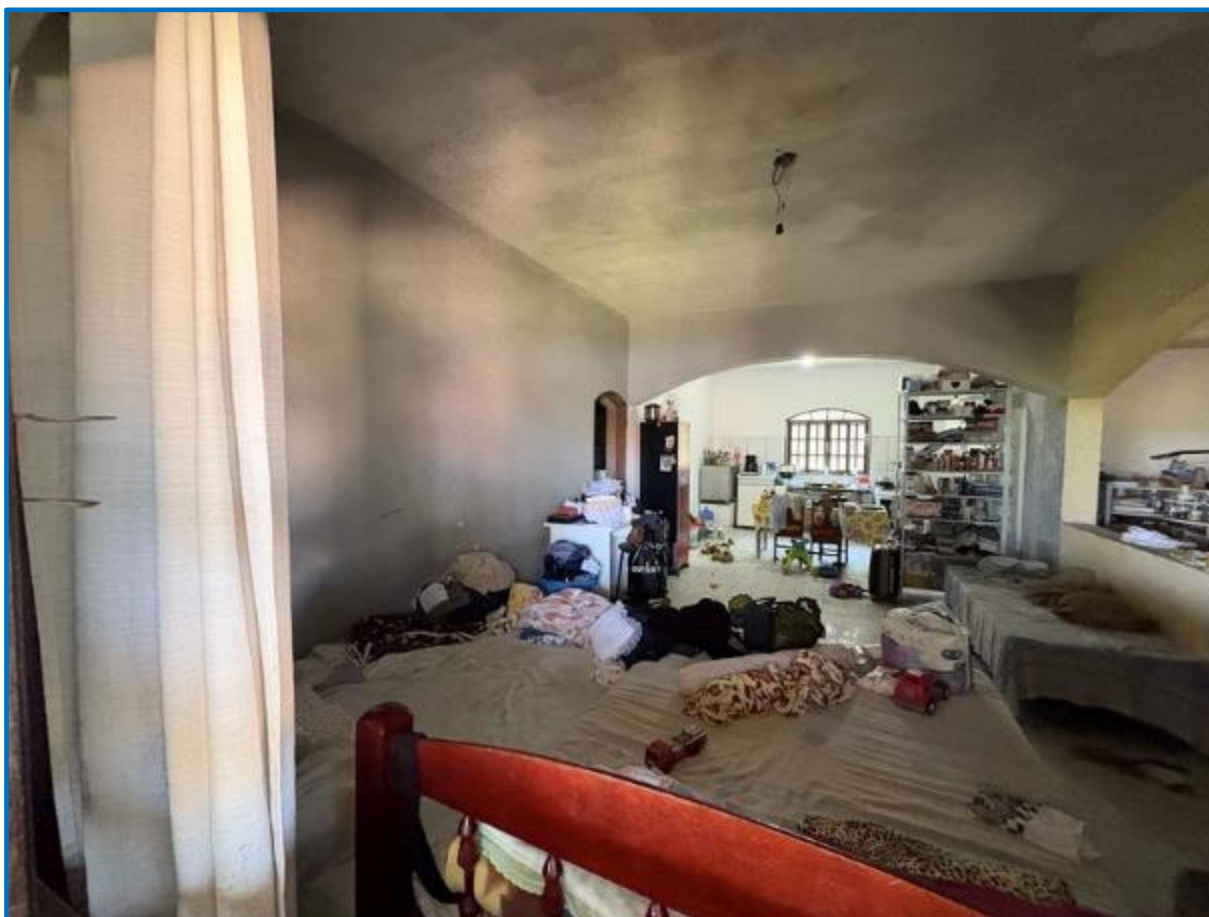


Foto 64 – Vista do interior da cozinha, situada no pavimento térreo da edificação principal (“Benfeitoria 01”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 65 – Vista do abrigo do hidrômetro e do medidor de energia elétrica do imóvel atualmente ocupado pelos familiares do Réu. Referidos abrigos estão situados no lado esquerdo do muro de fechamento frontal do lote 01.



Foto 66 – Detalhe do abrigo do hidrômetro do imóvel atualmente ocupado pelos familiares do Réu.



Foto 67 – Detalhe do abrigo do medidor de energia elétrica do imóvel atualmente ocupado pelos familiares do Réu.



Foto 68 – Vista da varanda coberta (“Benfeitoria 02”), a partir da frente da garagem (“Benfeitoria 03”). Observa-se que a garagem se encontra em nível abaixo da edificação principal e das varandas cobertas.



Foto 69 – Vista do interior da garagem (“Benfeitoria 03”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 70 – Vista do interior da garagem (“Benfeitoria 03”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 71 – Detalhe do estado de conservação das estruturas da garagem, situada no nível abaixo da varanda coberta.



Foto 72 – Detalhe do estado de conservação das estruturas da garagem, situada no nível abaixo da varanda coberta.

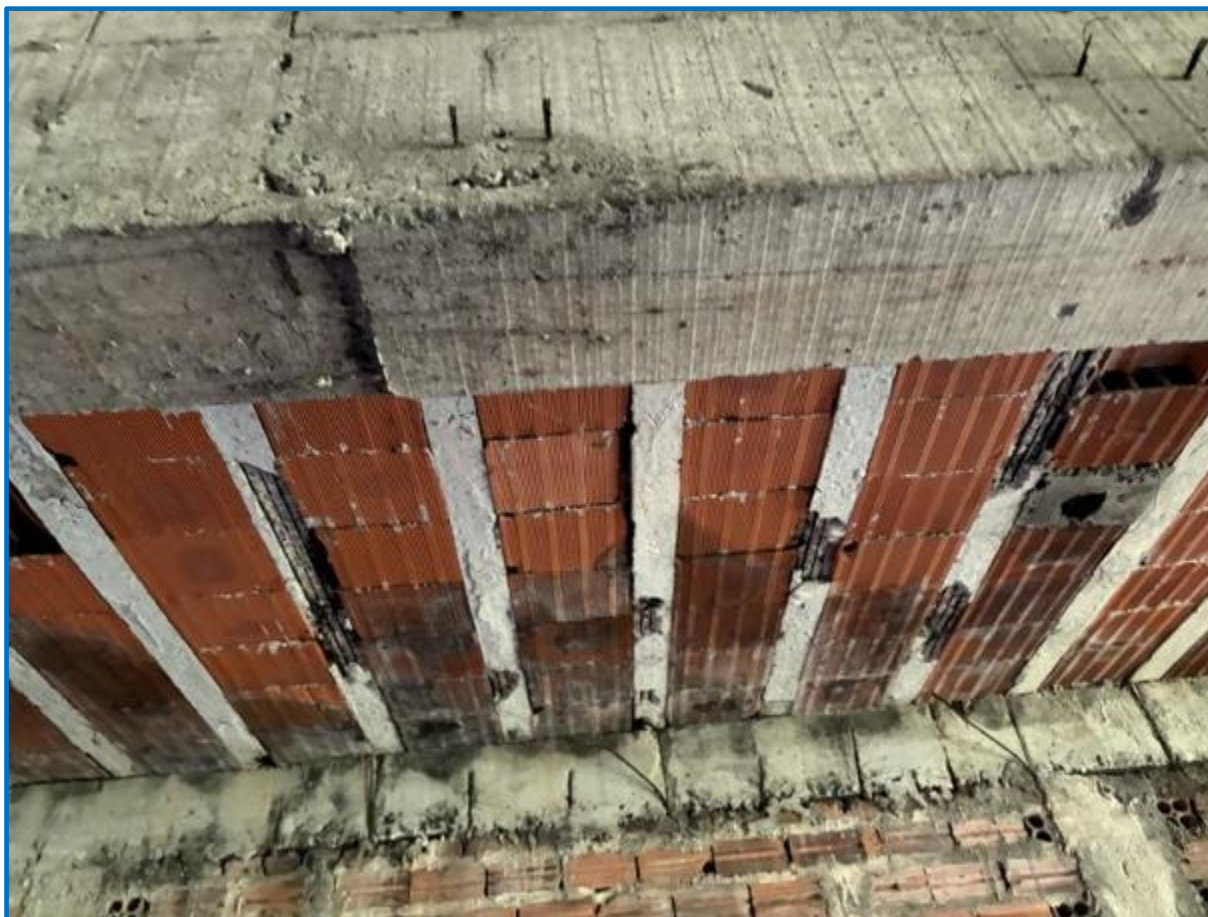


Foto 73 – Vista do interior da garagem (“Benfeitoria 03”), seus acabamentos e seu estado de conservação.

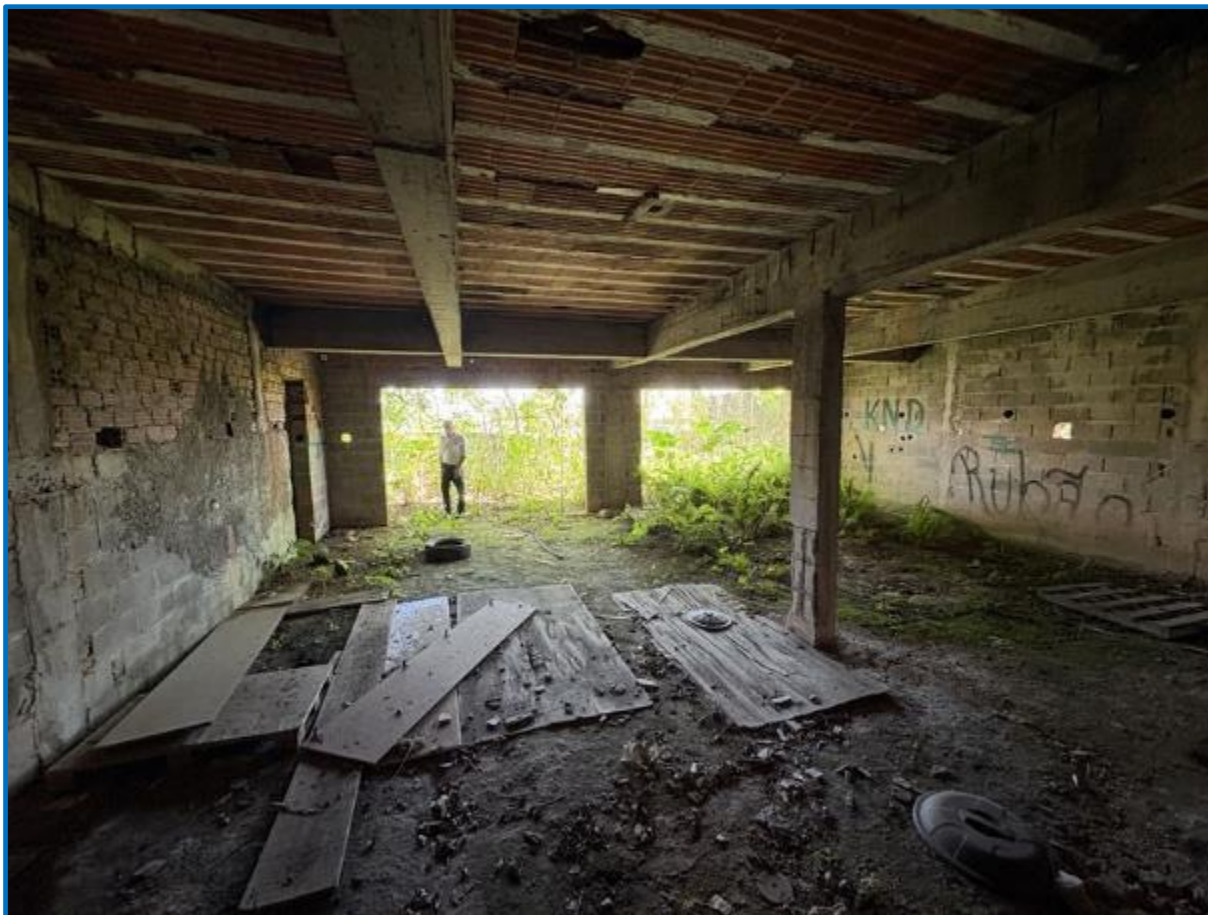


Foto 74 – Vista do interior do depósito da garagem (“Benfeitoria 03”), seus acabamentos e seu estado de conservação.



Foto 75 – Detalhe do acabamento do revestimento de piso do depósito da garagem (“Benfeitoria 03”).



Foto 76 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto do depósito da garagem (“Benfeitoria 03”).



Foto 77 – Fotografia aérea de drone do imóvel atualmente ocupado pelos familiares do Réu, identificado como sendo os lotes 01, 02 e 03, da Quadra “J”, do Loteamento Vila Pillar. O contorno aproximado desse imóvel se encontra identificado pela linha vermelha.



Foto 78 – Fotografia aérea de drone do imóvel atualmente ocupado pelos familiares do Réu, identificado como sendo os lotes 01, 02 e 03, da Quadra “J”, do Loteamento Vila Pillar. O contorno aproximado desse imóvel se encontra identificado pela linha vermelha.



Foto 79 – Fotografia aérea de drone do imóvel atualmente ocupado pelos familiares do Réu, identificado como sendo os lotes 01, 02 e 03, da Quadra “J”, do Loteamento Vila Pillar. O contorno aproximado desse imóvel se encontra identificado pela linha vermelha.



Foto 80 – Fotografia aérea de drone do imóvel atualmente ocupado pelos familiares do Réu, identificado como sendo os lotes 01, 02 e 03, da Quadra “J”, do Loteamento Vila Pillar. Ademais, o contorno aproximado do imóvel objeto da avaliação judicial (lote 01), encontra-se identificado pela linha vermelha.



Foto 81 – Fotografia aérea de drone do imóvel atualmente ocupado pelos familiares do Réu, identificado como sendo os lotes 01, 02 e 03, da Quadra “J”, do Loteamento Vila Pillar. Ademais, o contorno aproximado do imóvel objeto da avaliação judicial (Lote 01) está identificado pela linha vermelha.



Foto 82 – Fotografia aérea de drone do imóvel atualmente ocupado pelos familiares do Réu, identificado como sendo os lotes 01, 02 e 03, da Quadra “J”, do Loteamento Vila Pillar. Ademais, o contorno aproximado do imóvel objeto da avaliação judicial (Lote 01) está identificado pela linha vermelha.



CAPÍTULO IV – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

IV.1 – CONSIDERAÇÕES E CRITÉRIOS INICIAIS:

A presente avaliação atende às principais normas e critérios concernentes, quais sejam:

- ABNT NBR 14653-1 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimento gerais;
- ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A determinação do valor de um imóvel está pautada nos princípios ditados pela *ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens*, segundo a qual o valor de um bem é determinado em função da metodologia aplicável que, por sua vez, depende basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

No desenvolvimento do presente Laudo, o método empregado para avaliação do imóvel é o chamado **Método Evolutivo**, em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado, e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \times FC, \text{ onde:}$$

- VI = Valor de Mercado do Imóvel
- VT = Valor do Terreno
- CB = Custo de reedição da Benfeitoria
- FC = Fator de Comercialização

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. A aplicação deste método exige que:

- a) *O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;*
- b) *As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;*
- c) *O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.*

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do Estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*”, do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (F_{AM}):

$$V_i = (V_t + V_B) \times F_{AM}$$

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Por sua vez, o Estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*”, do IBAPE/SP, estabelece que os unitários obtidos correspondem aos valores de venda, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo, quer a título de vantagem da coisa feita, como a pretexto de fator de comercialização, por ***já estarem estes componentes neles contidos***.

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

A partir dessa premissa, o Valor de Mercado do Imóvel (VI)

ficará reduzido à seguinte expressão:

$$VI = VT + VB, \text{ onde:}$$

- VI = Valor de Mercado do Imóvel
- VT = Valor do Terreno
- VB = Valor das Benfeitorias

IV.2 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ESCRITÓRIO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES:

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é aquele em que o **valor do imóvel** advém da comparação direta com os preços vigentes (provenientes de transações ou ofertas) no mercado imobiliário para **unidades similares** ao que se pretende avaliar, seguida de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Desta forma, a condição necessária para sua aplicação é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a escritórios comparáveis ao avaliando, em número suficiente a uma análise estatística, através de **tratamento por fatores** ou **inferência estatística**.

Trata-se de procedimento preferencial, que exige o conhecimento de dados de mercado referentes a vendas nas transações de imóveis semelhantes.

De forma concisa, este método estabelece o valor unitário de terreno mediante a pesquisa de mercado e comparação de vendas ou transações conhecidas de terrenos que possuam características comparáveis às do avaliando, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

No presente laudo, em razão da disponibilidade de pesquisa e informações de mercado colhidas na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, obtenção de subsídios suficientes para aplicação segura deste método e preferência normativa pela utilização de metodologia direta, o valor da unidade autônoma será determinado através do desenvolvimento do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com homogeneização através da aplicação de **tratamento por fatores**.

Assim, no **tratamento por fatores**, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são

levadas em conta. É admitida *a priori* a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

No caso específico da **Região Metropolitana de São Paulo – RMSP**, os bairros possuem diversas características de diferenciação classificadas, conforme Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**”, publicado pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP** em 2011, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence:

- **Grupo I – Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:**

- **1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular**

Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infraestrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125 m², e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à autoconstrução e no uso mínimo de materiais de acabamento.

- **2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio**

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250 m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

- **3ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto**

Compreendem as regiões dotadas de infraestrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600 m².

- **Grupo II – Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de incorporação):**

- **4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular**

Encontradas em diversas regiões, dotadas de infraestrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.

- **5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio**

Dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

- **6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto**

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

- **Grupo III – Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal**
 - **7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular**

Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

 - **8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio**

É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

 - **9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto**

Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes em corredores e ruas de bairros de alto padrão.

- **Grupo IV – Zonas de uso industrial ou de armazéns:**

- **10ª Zona: Indústrias**

São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial.

- **11ª Zona: Galpões**

São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser encontradas em regiões cerealistas ou de comércio.

A homogeneização dos valores dos elementos comparativos, através do ajuste dos mesmos para as condições do imóvel *sub judice*, será realizada pela aplicação dos fatores descritos a seguir:

1. Fator de Fonte ou Oferta ou Elasticidade de Preços (F_f) (item 10.1 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, em razão da especulação de mercado nos elementos comparativos.

Desta feita, quando os valores obtidos provieram de ofertas ou opiniões, aplicar-se-á o fator consagrado de **0,90** (desconto de 10% sobre o preço original pedido), conforme preconiza o **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

Em contrapartida, os elementos pesquisados que foram transacionados não necessitam da aplicação do mesmo (neste caso, $F_f = 1,00$).

Portanto:

- $F_f = 1,00$ quando os dados provierem de transação concreta (ex.: obtidos de contrato de compra e venda);

ou

- $F_f = 0,90$ quando os dados provierem de ofertas ou opiniões (ex.: obtidas de pesquisas imobiliárias, corretores, etc.);

Todos os demais fatores de devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

2. Fator Localização ou Transposição (F_L) (item 10.2 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Consiste no fator que transpõe, para o local de análise, o valor da amostra em função da diferença das regiões entre os elementos comparativos e o imóvel avaliando.

Para tanto, emprega-se a relação entre os valores dos lançamentos fiscais (índices fiscais), obtidos da Planta Genérica de Valores, editada pela **Prefeitura Municipal de Arujá/SP**, quando constatada a coerência dos mesmos e quando estes refletem a realidade do mercado imobiliário da região pesquisada.

Tanto quanto possível, evitou-se a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.

Desta forma:

$$F_L = \frac{I_{La}}{I_{Le}}, \text{ onde:}$$

- I_{La} = Índice Fiscal do local do imóvel avaliando
- I_{Le} = Índice Fiscal do local do elemento comparativo

No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à localização devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

Esta metodologia está de acordo com o **item 10.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

3. Fatores aplicáveis ao valor de terreno (item 10.3 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

As fórmulas dos fatores, previstas na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**, estão relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de transportar os valores estimados para a situação paradigma.

3.1. Fatores Profundidade e Testada (item 10.3.1 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

a) **Profundidade:** 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 ($\frac{1}{2} P_{mi} < P_e < P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = \left(\frac{P_{mi}}{P_e} \right)^p$$

- 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 ($P_{ma} < P_e < 3 P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = \frac{1}{\left\{ \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right) + \left[\left(1 - \frac{P_{ma}}{P_e} \right) \times \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right)^p \right] \right\}}$$

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

b) **Testada**: função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^f, \text{ dentro dos limites: } \frac{F_r}{2} < F_p < 2 \cdot F_r$$

Os intervalos dos expoentes **p** e **f**, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2 do item **10.3** da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

3.2. Fator Área (item 10.3.2 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Em zona residencial horizontal popular (1ª zona), aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$C_a = \left(\frac{A}{125} \right)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

3.3. Fator Frentes Múltiplas (item 10.3.3 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2:

Zona	Valorização	Fator *
4ª Zona – Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona – Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona – Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona – Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona – Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona – Comercial Padrão Alto	5%	0,95
* Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Nota: Os terrenos devem ser avaliados levando-se em consideração as várias possibilidades de aproveitamento, através de desmembramento de lotes ou remembramento, no caso de pertencerem ao mesmo proprietário.

TABELAS – Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital

Tabela 1 – Grupos I e II

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas Frentes ou Esquina	Coef. de Área	Área de referência do Lote	Intervalo característico áreas	Observações Gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima			“f”	“p”	C _e	C _a	
F _r	P _{mi}	P _{ma}									
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1.000	
Grupo II: Zonas de incorporação vertical (Incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2.000	≥ 800 (1)*	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. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3		1.500	800 - 2.500 (1)*	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3		2.500	1.200 – 4.500 (1)*	

Tabela 2 – Grupos III e IV

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas Frentes ou Esquina	Coef. de Área	Área de referência do Lote	Intervalo característico áreas	Observações Gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	“f”	“p”	C _e	C _a	m ²	m ²	
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	250 – 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 – 1.000	
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	

Obs.: Em outros municípios, os parâmetros acima devem ser adaptados.

4. Fatores aplicáveis ao valor das benfeitorias (item 10.4 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Esses fatores são utilizados nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.

Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

a) Idade das benfeitorias

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

b) Padrão construtivo das benfeitorias

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*”, do IBAPE/SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de **áreas reais** de construção em **áreas equivalentes**, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

5. Fatores Complementares (item 10.5 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

5.1. Fatores de posicionamento de unidades padronizadas

Se forem relevantes, podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado.

5.2. Fatores relativos à Topografia (F_t)

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados 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 aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18

Topografia	Depreciação	Fator *
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11
* Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos, etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

5.3. Fatores quanto à Consistência do terreno devido à presença ou ação da água

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos, rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

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 alagado	40%	1,67
* Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsolescimento.

5.4. Fator de Atualização (F_{at})

Para atualização dos valores unitários, quando necessária, é feita com base na variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), publicados pela “*Fundação Getúlio Vargas - FGV*”, no conceito de “disponibilidade interna” - Coluna 2, índice este sobejamente utilizado para reajustes de contratos de aluguéis.

Desta forma:

$$F_{at} = \frac{I_{IGP-Ma}}{I_{IGP-Me}}, \text{ onde:}$$

- I_{IGP-Ma} = IGP-M/FGV do imóvel avaliando na data base da análise
- I_{IGP-Me} = IGP-M/FGV do elemento comparativo na data base da pesquisa

5.5. Fatores quanto à valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto

Existem fatores que podem valorizar ou desvalorizar o valor unitário de um imóvel, em função de não possuir acesso direto, conforme fatores depreciativos elencados a seguir:

Situação	Fator
Terreno encravado	0,50
Terreno de fundo	0,60
Terreno interno	0,70

6. Aplicação dos Fatores (item 10.6 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Na aplicação dos fatores, serão observados os seguintes princípios e expressões:

1. As fórmulas dos fatores, previstos na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme equações abaixo:

- a) **Na homogeneização** (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1)]\}$$

- b) **Na avaliação** (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_T = \frac{V_u}{\{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1)]\}} \times A_T, \text{ onde:}$$

- V_u = Valor Básico Unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)
- V_o = Valor de Oferta (ou preço observado)
- V_T = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)
- A_T = Área do Terreno
- $F_1, F_2, F_3 \dots F_n$ = Fatores ou Coeficientes de Testada (C_t), de Profundidade (C_p), Localização (F_L), etc.

2. São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente, conforme item 4 abaixo.
3. Não podem existir erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados devem estar incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento.
4. Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, testada, profundidade, frentes múltiplas, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, de “per si”, indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.
5. Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.
6. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro ou arquiteto fundamente sua eficácia, além das validações previstas.
7. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

Conforme disposto no **item 13.1.1 d)** da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**, não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

Para o caso em questão, serão aplicados, preliminarmente, os seguintes fatores:

- F_f = Fator de Fonte ou Oferta;
- F_I = Fator Transposição;
- C_p = Coeficiente de Profundidade;
- C_f = Coeficiente de Frente Projetada (ou Testada);
- F_T = Fator de Topografia;
- F_c = Fator de Consistência do Terreno.

IV.3 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

IV.3.1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

No que se refere às Benfeitorias (construções), será utilizado o Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**”, publicado pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP** em 2011.

Resulta de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas à profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para sua formatação e a finalização.

Referido trabalho destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelecer padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, com harmonização e adequação aos princípios básicos das *Partes 1 e 2 da NBR 14.653 - Avaliação de bens* e das normas do *IVSC – INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE*, adotadas pela UPAV como Normas Pan-americanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Esta norma representa a atualização da “*Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2005*” do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011.

O Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**” é válido para toda Região Metropolitana de São Paulo – RMSP e difere conceitualmente dos demais estudos pelas seguintes razões:

- Obtém os **Valores de Venda** das edificações
- Pondera todos os custos inerentes, inclusive BDI e Fator de Comercialização
- Pondera o **FAM – Fator de Ajuste ao Mercado**, para ajustar seu Fator de Comercialização interno

- Descreve 29 padrões em 6 grupos: Barracos, Casas, Apartamentos, Escritórios, Galpões e Coberturas
- Vincula todos os respectivos valores unitários ao **R₈N (R8-N)** do SindusCon/SP
- O profissional deve enquadrar a construção em apreço em um dos padrões

A fórmula básica para aplicação deste Estudo está demonstrada abaixo:

$$Vb = R_8N \times PC \times A_c \times Foc, \text{ onde:}$$

- **Vb** = Valor da Benfeitoria (R\$)
- **R₈N** = Valor Unitário de Referência do Custo Unitário Básico – CUB do Padrão R₈N (R8-N) do SindusCon/SP (R\$/m²)
- **PC** = Índice referente ao Padrão Construtivo, extraído do referido Estudo
- **A_c** = Área da Construção (m²)
- **Foc** = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

IV.3.2 – VALORES UNITÁRIOS:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela seguinte:

Classe	Tipo	Padrão Construtivo	Intervalo de Valores			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- Residencial	1.1 – Barraco	1.1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	
		1.1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	
	1.2 – Casa	1.2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 – Padrão Luxo	Acima de 4,843			
	1.3 – Apartamento	1.3.1 – Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,837
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
Com elevador			6,144	6,827	7,089	
1.3.5 – Padrão Fino	7,090	7,410	7,983			
1.3.6 – Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551			
2 – Comercial – Serviço - Industrial	2.1 – Escritório	2.1.1 – Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
	Com elevador		5,768	6,371	7,072	
	2.1.5 – Padrão Fino	7,073	7,929	8,722		
	2.1.6 – Padrão Luxo	9,935	10,376	-		
	2.2 – Galpão	2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	
2.2.4 – Padrão Superior		Acima de 1,872				
3 – Especial	3.1 – Cobertura	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	

IV.3.3 – DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – F_{OC} , para levar em conta a depreciação.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento, indicados através do Critério de *ROSS-HEIDECKE*, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

Para tanto, utiliza-se o *Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – F_{OC}* .

O *Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – F_{OC}* é fixado em função da classe do imóvel, tipo do imóvel, padrão, vida referencial, valor residual e do estado de conservação do imóvel, definido pela seguinte expressão:

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R), \text{ onde:}$$

- R é coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido da TABELA 1.
- K é o Coeficiente de ROSS/HEIDECKE, obtido da TABELA 2.

➤ ROSS: $D = 1 - \frac{(1 - R)}{2} \cdot \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$

➤ HEIDECKE: $D = A + (1 - C) \cdot C$

Sendo:

- A = Parcela de depreciação pela idade real já decorrida – ROSS
- C = Coeficiente de HEIDECHE
- R = Valor Residual
- D = Depreciação Total
- x = Idade real
- n = Vida útil

TABELA 1

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial – I _R (Anos)	Valor Residual – R (%)
Residencial	Barraco	Rústico	5	0
		Simples	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	Apartamento	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
Luxo		50	20	
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Galpões	Rústico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
	Coberturas	Rústico	20	10
		Simples	20	10
		Superior	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Referência	Estado de Conservação	Depreciação (%)	Características
a	Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre novo e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_R) relativa ao padrão dessa construção.
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando ainda os custos para uma eventual recuperação.

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

CAPÍTULO V – CÁLCULOS AVALIATIVOS

V.1 – CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDO:

As características do imóvel avaliando estão apresentadas na tabela abaixo:

IMÓVEL AVALIANDO			
TIPO	Terreno com benfeitoria		
LOCALIZAÇÃO	Rua Francisco Muraca, s/n (“Lote 01”, da “Quadra J”), Loteamento Vila Pilar – Arujá/SP		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
DADOS DO TERRENO	Área:	326,40 m ²	Testada (F _{pr}): 10,87 m
	Formato:	Retangular	Esquina: Sim
	Topografia:	Plana	Consistência: Seco

BENFEITORIA 01 – Edificação Principal			
DADOS DA BENFEITORIA 01	Tipo:	Edificação	Uso: Residencial
	Área Construída (A _c):	201,30 m ²	Coef. ajuste: 1,00
	Área Construída Equivalente (A _{c,eq}):	201,30 m ²	Idade Real: 35 anos
	Padrão Construtivo:	Casa Padrão Proletário	
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos importantes (“g”)	

BENFEITORIA 02 – Varandas			
DADOS DA BENFEITORIA 02	Tipo:	Edificação	Uso: Apoio
	Área Construída (A _c):	100,91 m ²	Coef. ajuste: 0,75
	Área Construída Equivalente (A _{c,eq}):	75,68 m ²	Idade Real: 35 anos
	Padrão Construtivo:	Casa Padrão Proletário	
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos importantes (“g”)	

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

BENFEITORIA 03 – Garagem			
DADOS DA BENFEITORIA 03	Tipo:	Edificação	Uso: Apoio
	Área Construída (A_c):	127,79 m ²	Coef. ajuste 0,75
	Área Construída Equivalente ($A_{c,eq}$):	95,84 m ²	Idade Real: 35 anos
	Padrão Construtivo:	Casa Padrão Proletário	
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos importantes ("g")	

V.2 – SITUAÇÃO PARADIGMA

O imóvel avaliando, de acordo com as características da região e com base no Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**”, está situado na **2ª Zona: Residencial Horizontal Médio**, dentro do **Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal**, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- **Lote Paradigma.....Lote de Aproveitamento Econômico Ideal**
- Área de referência do Lote**250 m²**
- Intervalo característico de áreas..... **200 m² a 500 m²**
- Frente de Referência (F_r)..... **10,00 m**
- Profundidade Mínima (P_{mi}) **25,00 m**
- Profundidade Máxima (P_{ma})..... **40,00 m**
- Fatores e Expoentes aplicáveis:
 - Expoente do Fator Frente (“f”)..... **0,20**
 - Expoente do Fator Profundidade (“p”)..... **0,50**
 - Múltiplas frentes ou esquina (“C_e”)..... **Não se aplica**
 - Coeficiente de Área (“C_a”) **Não se aplica dentro do intervalo**

V.2 – PESQUISA DE MERCADO:

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda pesquisaram-se, junto a diversas empresas imobiliárias e corretores, os valores ofertados para **venda de imóveis e terrenos** na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

No tratamento dos dados de mercado, foram atendidas as seguintes condições:

- As fontes de informações foram devidamente identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização foi devidamente explicitada;
- Foram utilizados apenas dados de mercado com atributos semelhantes, onde cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos no intervalo entre 0,50 a 2,00;
- O valor final homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00.

Para avaliações de terrenos, preferencialmente devem ser coletados na amostragem terrenos sem benfeitorias.

Caso seja constatada a ausência de terrenos nus, admitiu-se o cálculo do valor do terreno através do **Critério Residual**, conforme preconiza o **item 11.1** do Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**”, publicado pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP** em 2011.

Trata-se de um princípio indireto, que assume o valor do terreno como a diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias, conforme o seguinte procedimento:

$$V_t = (V_o \times F_f) - V_b, \text{ onde:}$$

- V_t = Valor Total do Terreno
- F_f = Fator de Fonte ou de Oferta
- V_b = Valor de custo total das Benfeitorias

Após esses cálculos, transforma-se o preço total em unitário e utiliza-se a homogeneização com tratamento por fatores, conforme equação abaixo:

$$V_u = \frac{V_t}{A_t}, \text{ onde:}$$

- V_u = Valor Básico Unitário do Terreno
- V_t = Valor Total do Terreno
- A_t = Área do Terreno

Assim, da pesquisa efetuada, foram obtidos **05 (cinco)** elementos comparativos de **ofertas para venda**, cujas características principais constam da pesquisa de mercado.

V.3 – CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**V.4.1. – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO**

Conforme cálculos apresentados no **Anexo II**, elaborados com base em planilhas eletrônicas Excel em consonância com a metodologia apresentada no corpo do laudo pericial, o **valor unitário homogeneizado do terreno na situação paradigma** (V_u) corresponde a:

$$V_u = \text{R\$ } 1.180,34/\text{m}^2$$

(Um mil, cento e oitenta reais e trinta e quatro centavos por metro quadrado)

Válido para **Novembro de 2025**

A determinação do valor unitário homogeneizado do **terreno avaliando** (V_{uT}), a partir da situação paradigma, é feita a partir da seguinte equação:

$$V_{uT} = \frac{V_u}{\{1 + [(F_L - 1) + (C_p - 1) + (C_f - 1) + (F_t - 1) + (F_c - 1)]\}}$$

Onde:

- V_{uT} = Valor Unitário do **Terreno Avaliando** (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)
- V_u = Valor Básico Unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);
- F_L = Fator de Localização do imóvel avaliando
- C_p = Coeficiente de Profundidade do imóvel avaliando;
- C_f = Coeficiente de Frente Projetada (ou Testada) do imóvel avaliando;
- F_T = Fator Topografia do imóvel avaliando
- F_c = Fator de Consistência do Terreno do imóvel avaliando

Assim, para o imóvel avaliando:

- V_u = Valor Básico Unitário (estimado na situação paradigma) = **R\$ 1.180,34/m²**
- F_L = Fator de Localização do imóvel avaliando = **1,0000**
- C_p = Coeficiente de Profundidade do imóvel avaliando = **1,0000**
- C_f = Coeficiente de Frente Projetada (ou Testada) do imóvel avaliando = **1,0000**
- F_T = Fator Topografia do imóvel avaliando = **1,0000**
- F_c = Fator de Consistência do Terreno do imóvel avaliando (seco) = **1,0000**

$$V_{u_T} = \frac{1.180,34}{\{1 + [(1 - 1) + (1 - 1) + (1 - 1) + (1 - 1) + (1 - 1)]\}}$$

$$V_{u_T} = \mathbf{R\$ 1.180,34/m^2}$$

(Um mil, cento e oitenta reais e trinta e quatro centavos por metro quadrado)

Válido para **Novembro de 2025**

V.4.2 – CÁLCULO DO VALOR ATUAL DO TERRENO DESCRITO NA MATRÍCULA Nº 7.821, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA ISABEL – SP

O Valor Total do Terreno (V_T) é dado pela seguinte equação:

$$V_T = V_{UT} \times A_T, \text{ onde:}$$

- V_T é o Valor Total do Terreno;
- V_{UT} é o Valor Unitário do Terreno Avaliando = R\$ 1.180,34/m²
- A_T é a Área do Terreno Avaliando = 326,40 m²

Substituindo e calculando:

$$V_T = V_{UT} \times A_T$$

$$V_T = 1.180,34 \times 326,40$$

$$V_T = \text{R\$ } 385.262,98$$

(Trezentos e oitenta e cinco mil, duzentos e sessenta e dois reais e noventa e oito centavos)

Válido para **Novembro de 2025**

V.4.3 – CÁLCULO DO VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

- **Benfeitoria 01 – Edificação Principal**

Tendo em vista as características construtivas da benfeitoria, idade e condições de conservação, mostradas no **Capítulo III.3.2**, além da metodologia e dos critérios apresentados no **Capítulo IV.3**, tem-se:

- Categoria..... **Classe 1 – Residencial**
- Tipologia Construtiva..... **Grupo 1.2 – Casa**
- Padrão Construtivo..... **Subgrupo 1.2.2 – Padrão Proletário**
- Vida Referencial (I_R)..... **60 anos**
- Valor Residual (R)..... **20%**
- Área Construída (A_C)..... **201,30m²**
- Idade da Edificação (I_E)..... **35 anos**
- Estado da Edificação..... **Necessitando de reparos importantes (Ref.: g)**

- Porcentagem da Vida Referencial (I_E/I_R)..... **58,33%**
- Coeficiente de Ross/Heideck (K)..... **0,255**
- Favor de Adequação ao Obsolescimento e Conservação (F_{OC}): **R + K x (1-R)**
- F_{OC}..... **0,20 + 0,255 x (1-0,20)**
- F_{OC}..... **0,404**

- Índice Referente ao padrão construtivo (PC)..... **0,734**

- Valor do CUB R8-N (SINDUSCON/SP) . **R\$ 2.111,61/m²** (Outubro⁸/2025)

- Valor da Benfeitoria 01 (V_{B1})..... **R₈N x PC x A_C x F_{OC}**
- Valor da Benfeitoria 01 (V_{B1})..... **2.111,61 x 0,734 x 201,30 x 0,734**
- Valor da Benfeitoria 01 (V_{B1})..... **R\$ 126.047,70**

Destarte, o valor da “**Benfeitoria 01 – Edificação Principal**” erigida sobre o imóvel avaliando é de **R\$ 126.047,70**, válido para a data-base de novembro de 2025.

⁸ Valor mais contemporâneo no momento da elaboração do laudo de avaliação;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS BERTELLI MURÇA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/12/2025 às 16:25, sob o número WAUJ25700671794. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005469-24.2002.8.26.0045 e código COxbQ75q.

- **Benfeitoria 02 – Varandas**

Tendo em vista as características construtivas da benfeitoria, idade e condições de conservação, mostradas no **Capítulo III.3.2**, além da metodologia e dos critérios apresentados no **Capítulo IV.3**, tem-se:

- Categoria..... **Classe 1 – Residencial**
- Tipologia Construtiva..... **Grupo 1.2 – Casa**
- Padrão Construtivo..... **Subgrupo 1.2.2 – Padrão Proletário**
- Vida Referencial (I_R)..... **60 anos**
- Valor Residual (R)..... **20%**
- Área Construída (A_C)..... **100,91m²**
- Coeficiente de ajuste..... **0,75**
- Área Construída equivalente (A_{C,eq.}) **75,68m²**
- Idade da Edificação (I_E)..... **35 anos**
- Estado da Edificação..... **Necessitando de reparos importantes (Ref.: g)**

- Porcentagem da Vida Referencial (I_E/I_R) **58,33%**
- Coeficiente de Ross/Heideck (K)..... **0,255**
- Favor de Adequação ao Obsolescimento e Conservação (F_{OC}): **R + K x (1-R)**
- F_{OC} **0,20 + 0,255 x (1-0,20)**
- F_{OC} **0,404**

- Índice Referente ao padrão construtivo (PC) **0,734**

- Valor do CUB R8-N (SINDUSCON/SP) . **R\$ 2.111,61/m²** (Outubro⁹/2025)
- Valor da Benfeitoria 02 (V_{B2}) **R_{8N} x PC x A_C x F_{OC}**
- Valor da Benfeitoria 02 (V_{B2}) **2.111,61 x 0,734 x 75,68 x 0,734**
- Valor da Benfeitoria 02 (V_{B2}) **R\$ 47.388,53**

Destarte, o valor da “**Benfeitoria 02 – Varandas**” erigida sobre o imóvel avaliando é de **R\$ 47.388,53**, válido para a data-base de novembro de 2025.

⁹ Valor mais contemporâneo no momento da elaboração do laudo de avaliação;

- **Benfeitoria 03 – Garagem**

Tendo em vista as características construtivas da benfeitoria, idade e condições de conservação, mostradas no **Capítulo III.3.2**, além da metodologia e dos critérios apresentados no **Capítulo IV.3**, tem-se:

- Categoria..... **Classe 1 – Residencial**
- Tipologia Construtiva..... **Grupo 1.2 – Casa**
- Padrão Construtivo..... **Subgrupo 1.2.2 – Padrão Proletário**
- Vida Referencial (I_R)..... **60 anos**
- Valor Residual (R)..... **20%**
- Área Construída (A_C)..... **127,79m²**
- Coeficiente de ajuste..... **0,75**
- Área Construída equivalente (A_{C,eq.}) **95,84m²**
- Idade da Edificação (I_E)..... **35 anos**
- Estado da Edificação..... **Necessitando de reparos importantes (Ref.: g)**

- Porcentagem da Vida Referencial (I_E/I_R) **58,33%**
- Coeficiente de Ross/Heideck (K)..... **0,255**
- Favor de Adequação ao Obsolescimento e Conservação (F_{OC}): $R + K \times (1-R)$
- F_{OC} **0,20 + 0,255 x (1-0,20)**
- F_{OC} **0,404**

- Índice Referente ao padrão construtivo (PC) **0,734**

- Valor do CUB R8-N (SINDUSCON/SP) **R\$ 2.111,61/m²** (Outubro¹⁰/2025)
- Valor da Benfeitoria 03 (V_{B3}) **R_{8N} x PC x A_C x F_{OC}**
- Valor da Benfeitoria 03 (V_{B3}) **2.111,61 x 0,734 x 95,84 x 0,734**
- Valor da Benfeitoria 03 (V_{B3}) **R\$ 60.012,13**

Destarte, o valor da “**Benfeitoria 03 – Garagem**” erigida sobre o imóvel avaliando é de **R\$ 60.012,13**, válido para a data-base de novembro de 2025.

¹⁰ Valor mais contemporâneo no momento da elaboração do laudo de avaliação;

V.4.4 – CÁLCULO DO VALOR TOTAL ATUAL DO IMÓVEL AVALIANDO (MATRÍCULA Nº 7.821, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA ISABEL – SP)

O Valor Total de mercado do Imóvel (VI) é obtido através da composição do Valor do Terreno (VT) com o Valor das Benfeitorias (VB), conforme equação abaixo:

$$VI = VT + VB_1 + VB_2 + VB_3, \text{ onde:}$$

- VI = Valor Total de Mercado do Imóvel
- VT = Valor do Terreno = R\$ 385.262,98
- VB₁ = Valor da Benfeitoria 01 – Edificação Principal = R\$ 126.047,70
- VB₂ = Valor da Benfeitoria 02 – Cobertura da Garagem = R\$ 47.388,53
- VB₃ = Valor da Benfeitoria 03 – Cobertura Posterior = R\$ 60.012,13

Substituindo e calculando:

$$VI = VT + VB_1 + VB_2 + VB_3, \text{ onde:}$$

$$VI = 385.262,98 + 126.047,70 + 47.388,53 + 60.012,13$$

$$VI = \mathbf{R\$ 618.711,34}$$

Nada obstante, conforme já explanado anteriormente, o imóvel objeto da demanda (Lote 01, da Quadra "J") se encontra fisicamente unificado aos lotes 02 e 03 da mesma quadra, de forma que a eventual arrematação do imóvel acarretará na necessidade da separação física de parte da edificação principal, conseqüentemente na sua demolição parcial. Esse procedimento deve ser realizado por meio de uma avaliação de viabilidade técnica e posteriormente realizada por profissional devidamente habilitado.

Ademais, as condições intrínsecas ao imóvel avaliando (lote 01), quais sejam, (i) a falta de regularização das benfeitorias erigidas (Capítulo III.3.2 do Laudo de Avaliação), (ii) a atual unificação física do lote 01 aos lotes 02 e 03, (iii) a necessidade de demolição parcial da edificação principal para o desmembramento total do imóvel avaliando e (iv) o fato dela estar atualmente ocupada, tratam-se de fatores desvalorizantes em relação aos imóveis semelhantes inseridos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, diminuindo a sua atratividade no mercado imobiliário e sua conseqüente liquidez.

Dito isto, será considerada uma **depreciação de 15%** frente ao valor obtido nos cálculos avaliatórios anteriores, o que está em consonância com o disposto no item 8.2.1.5 da *ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos*, que versa sobre a utilização do campo de arbítrio com amplitude de 15% em relação a estimativa de tendência central da avaliação mercadológica, quando as variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, no caso, a falta de atratividade e liquidez do imóvel avaliando.

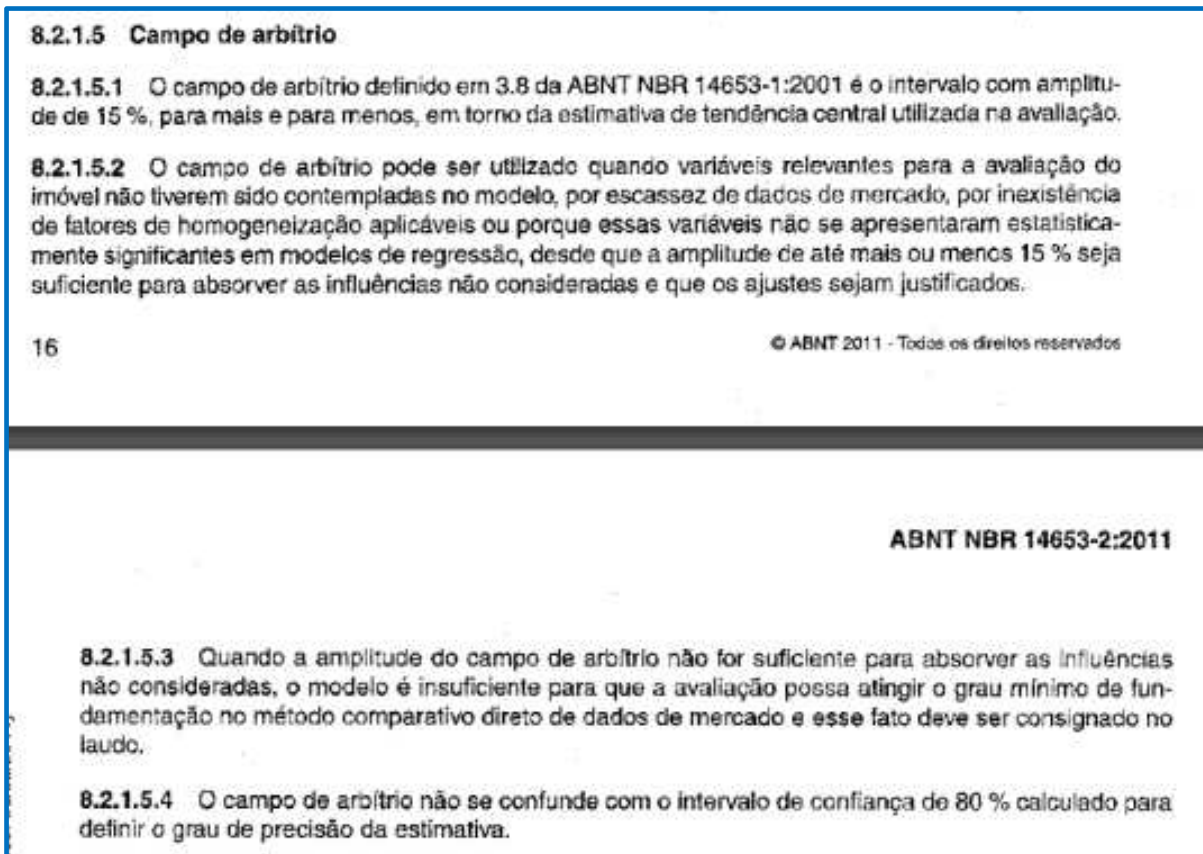


Figura 5 – Trecho extraído da ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos.

Diante do anteriormente exposto, temos que o valor total atual do imóvel avaliando é de R\$ 525.904,64¹¹ ou, em números redondos, com ajuste inferior a 1%:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 525.000,00

(Quinhentos e vinte e cinco mil reais)

Válido para **Novembro de 2025**

¹¹ R\$ 618.711,34 x 0,85% = R\$ 525.904,64.

VI – CONCLUSÃO

Pela vistoria realizada no local, pesquisas de mercado, cálculos avaliatórios efetuados no conteúdo do presente laudo e demais elementos concernentes, o signatário pôde concluir que, para o imóvel objeto da presente ação, localizado na **Rua Francisco Muraca, s/n (“Lote 01”, da “Quadra J”), Loteamento Vila Pilar – Arujá/SP**, objeto da **Matrícula nº 7.821, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel – SP**, incluindo a composição do terreno e das benfeitorias, é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO¹²

R\$ 525.000,00

(Quinhentos e vinte e cinco mil reais)

Válido para **Novembro de 2025**

OBS: IMÓVEL OCUPADO

¹²

Atualmente, o imóvel objeto da demanda (Lote 01 da Quadra “J”) se encontra fisicamente unificado aos Lotes 02 e 03 da mesma quadra. Ademais, a edificação principal construída, em sua integridade, ocupa os Lotes 01, 02 e 03, de forma que somente parte da edificação principal se encontra assentada sobre o lote objeto da demanda (Lote 01). Por fim, a separação física da edificação principal acarretaria demolição parcial das construções, com necessidade de avaliação de viabilidade e realização por profissional devidamente habilitado.

VII – QUESITOS

As partes litigantes não formularam quesitos para este processo.

VIII – ENCERRAMENTO

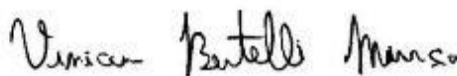
Consta o presente Laudo de **172 (cento e setenta e duas)** folhas digitadas de um lado só, incluindo anexos, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo Perito Judicial.

Anexo I – Elementos Comparativos

Anexo II – Planilha de Cálculo do Imóvel Avaliando – Rua Francisco Muraca, s/n
("Lote 01", da "Quadra J"), Loteamento Vila Pilar – Arujá/SP
(Matrícula nº 7.821 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa
Isabel/SP)
1ª e 2ª Rodada

O signatário agradece a honrosa nomeação concedida e coloca-se à disposição deste R. Juízo para o que se julgar necessário.

Arujá, 28 de dezembro de 2025.

**VINICIUS BERTELLI MURÇA**

Engenheiro Civil / Seg. do Trabalho
CREA nº 5.062.095.304/D
Membro Titular do IBAPE/SP nº 1748

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

Técnico em Eletrônica

CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

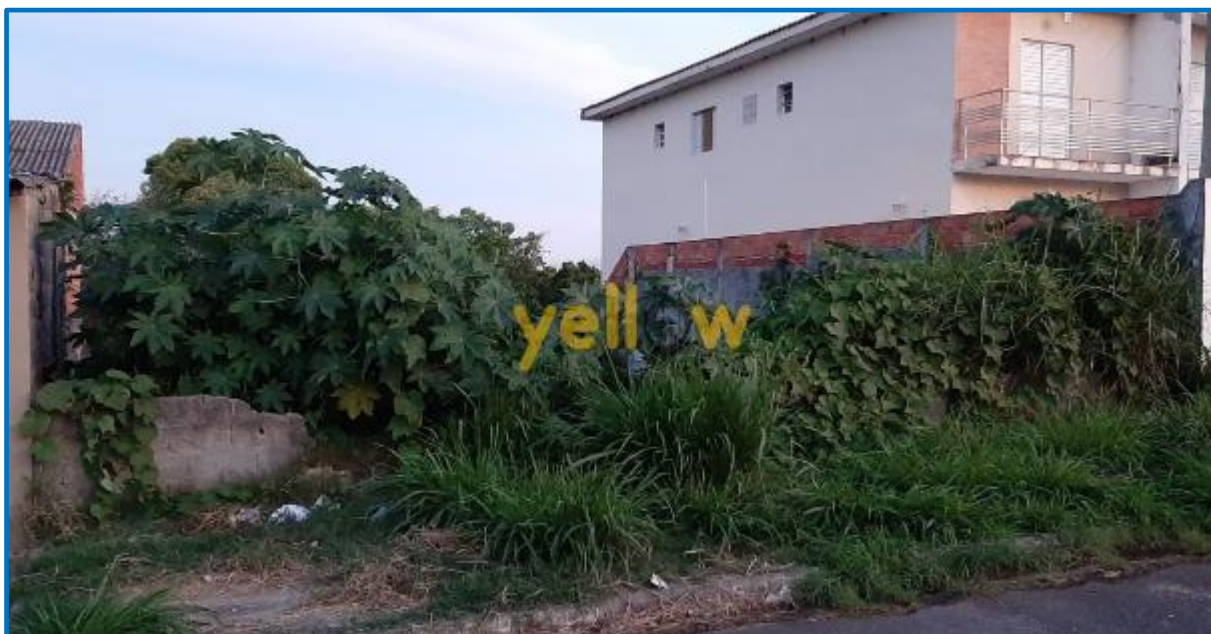
ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01			
TIPO	Terreno sem Benfeitoria		
LOCALIZAÇÃO	Rua Francisco Muraca, entre o nº 95 e 113, Vila Pilar - Arujá/SP (I.F. = 39,00)		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	330,00 m ²	Testada (F _{pr}): 11,00 m
	Formato:	Retangular	Esquina: Não
	Topografia:	Declive de 10% até 20%	Consistência: Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 295.000,00	Natureza: Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	Yellow Imóveis (Ref.: 4514)	Contato: Corretor
	Telefone:	(11) 99680-0593	Data da Pesquisa: 28/11/2025
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	Critério Residual: V_t = (V_o x F_f) - V_b		V_u = V_t ÷ A_t
	V_t = (295.000,00 x 0,90) - 0,00		V_u = 265.500,00 ÷ 330,00
	V_t = R\$ 265.500,00		V_u = R\$ 804,55 / m²



Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02			
TIPO	Terreno sem Benfeitoria		
LOCALIZAÇÃO	Rua Francisco Muraca, entre o nº 20 e 50, Vila Pilar - Arujá/SP (I.F. = 39,00)		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	250,00 m ²	Testada (F _{pr}): 10,00 m
	Formato:	Retangular	Esquina: Não
	Topografia:	Plana	Consistência: Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 300.000,00	Natureza: Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	Raquel Mazzutti Consultoria Imobiliária (Ref.: TE0201-SEO)	Contato: Corretor
	Telefone:	(11) 99993-1464	Data da Pesquisa: 28/11/2025
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	<p>Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$</p> <p>$V_t = (300.000,00 \times 0,90) - 0,00$</p> <p>$V_t = R\\$ 270.000,00$</p>		<p>$V_u = V_t \div A_t$</p> <p>$V_u = 270.000,00 \div 250,00$</p> <p>$V_u = R\\$ 1.080,00 / m^2$</p>



Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03			
TIPO	Terreno sem Benfeitoria		
LOCALIZAÇÃO	Rua Francisco R. da Silva, entre o nº 82 e 100, Vila Pilar - Arujá/SP (I.F. = 39,00)		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	250,00 m ²	Testada (F _{pr}): 10,00 m
	Formato:	Retangular	Esquina: Não
	Topografia:	Plana	Consistência: Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 320.000,00	Natureza: Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	Raquel Mazzutti Consultoria Imobiliária (Ref.: TE0203-SEO)	Contato: Corretor
	Telefone:	(11) 99993-1464	Data da Pesquisa: 28/11/2025
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$ $V_t = (320.000,00 \times 0,90) - 0,00$ $V_t = R\$ 288.000,00$		$V_u = V_t \div A_t$ $V_u = 288.000,00 \div 250,00$ $V_u = R\$ 1.152,00 / m^2$



Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04			
TIPO	Terreno sem Benfeitoria		
LOCALIZAÇÃO	Rua Francisco R. da Silva, ao lado do nº 39, Vila Pilar - Arujá/SP (I.F. = 39,00)		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	250,00 m ²	Testada (F _{pr}): 10,00 m
	Formato:	Retangular	Esquina: Não
	Topografia:	Plana	Consistência: Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 370.000,00	Natureza: Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	Yellow Imóveis (Ref.: 8055)	Contato: Corretor
	Telefone:	(11) 99680-0593	Data da Pesquisa: 28/11/2025
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$		$V_u = V_t \div A_t$
	$V_t = (370.000,00 \times 0,90) - 0,00$		$V_u = 333.000,00 \div 250,00$
	$V_t = R\$ 333.000,00$		$V_u = R\$ 1.332,00 / m^2$



Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05			
TIPO	Terreno sem Benfeitoria		
LOCALIZAÇÃO	Rua Benedita M. Barbosa Souza, ao lado do nº 345, Vila Pilar - Arujá/SP (I.F. = 32,50)		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	250,00 m ²	Testada (F _{pr}): 10,00 m
	Formato:	Retangular	Esquina: Não
	Topografia:	Plana	Consistência: Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 370.000,00	Natureza: Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	Yellow Imóveis (Ref.: 11162)	Contato: Corretor
	Telefone:	(11) 99680-0593	Data da Pesquisa: 28/11/2025
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	Critério Residual: V_t = (V_o x F_f) - V_b		V_u = V_t ÷ A_t
	V _t = (370.000,00 x 0,90) - 0,00		V _u = 333.000,00 ÷ 250,00
	V _t = R\$ 333.000,00		V _u = R\$ 1.332,00 / m ²



LOCALIZAÇÃO DOS 05 ELEMENTOS AMOSTRAIS



ANEXO II – PLANILHAS DE CÁLCULO DO IMÓVEL AVALIANDO**Rua Francisco Muraca, s/n (“Lote 01”, da “Quadra J”), Loteamento Vila Pilar –
Arujá/SP****(Matrícula nº 7.821 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa
Isabel/SP)****1ª e 2ª Rodada**

Homogeneização dos valores

Elemento	Valor	Fator Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1			
					Fator Transposição - FI			
					Índice Fiscal	FI	V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)
Paradigma					39,00			
1			330,00	804,55	39,00	1,0000	0,00	804,55
2			250,00	1.080,00	39,00	1,0000	0,00	1.080,00
3			250,00	1.152,00	39,00	1,0000	0,00	1.152,00
4			250,00	1.332,00	39,00	1,0000	0,00	1.332,00
5			250,00	1.332,00	32,50	1,2000	266,40	1.598,40
Média				1.140,11				1.193,39
DP				217,95				295,39
CV				19,12%				24,75%

Elemento	2				3			
	Coeficiente de Profundidade - Cp				Coeficiente de Testada - Cf			
	Pe	Cp	V2 Variação (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)	Fp	Cf	V3 Variação (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m²)
Paradigma	25-40				10,00			
1	30,00	1,0000	0,00	804,55	11,00	0,9811	-15,19	789,35
2	25,00	1,0000	0,00	1.080,00	10,00	1,0000	0,00	1.080,00
3	25,00	1,0000	0,00	1.152,00	10,00	1,0000	0,00	1.152,00
4	25,00	1,0000	0,00	1.332,00	10,00	1,0000	0,00	1.332,00
5	25,00	1,0000	0,00	1.332,00	10,00	1,0000	0,00	1.332,00
Média				1.140,11				1.137,07
DP				217,95				223,82
CV				19,12%				19,68%

Elemento	4				5			
	Fator Topografia - Ft				Fator Consistência do Terreno			
	Índice de Topogr.	Ft	V4 Variação (R\$/m²)	Vu4 (R\$/m²)	Índice de Consistência do Terreno	Fconsit	V5 Variação (R\$/m²)	Vu5 (R\$/m²)
Paradigma	1,00				1,00			
1	0,80	1,2500	201,14	1.005,68	1,00	1,0000	0,00	804,55
2	1,00	1,0000	0,00	1.080,00	1,00	1,0000	0,00	1.080,00
3	1,00	1,0000	0,00	1.152,00	1,00	1,0000	0,00	1.152,00
4	1,00	1,0000	0,00	1.332,00	1,00	1,0000	0,00	1.332,00
5	1,00	1,0000	0,00	1.332,00	1,00	1,0000	0,00	1.332,00
Média				1.180,34				1.140,11
DP				147,80				217,95
CV				12,52%				19,12%

Elemento	6				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
	Fator Área					
	Área	F,A	V6 Variação (R\$/m²)	Vu6 (R\$/m²)		
Paradigma	-					
1	330,00	1,0000	0,00	804,55	990,49	1,2311
2	250,00	1,0000	0,00	1.080,00	1.080,00	1,0000
3	250,00	1,0000	0,00	1.152,00	1.152,00	1,0000
4	250,00	1,0000	0,00	1.332,00	1.332,00	1,0000
5	250,00	1,0000	0,00	1.332,00	1.598,40	1,2000
Média				1.140,11	1.230,58	
DP				217,95	240,87	
CV				19,12%	19,57%	

Validação dos Fatores

Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m ²)	1		2		3		4		5		6	
		Transposição		Profundidade		Testada		Topografia		Consistência do Terreno		Fator Situação de Acesso	
		V1 Variação (R\$/m ²)	Vu(-1) (R\$/m ²)	V2 Variação (R\$/m ²)	Vu(-2) (R\$/m ²)	V3 Variação (R\$/m ²)	Vu(-3) (R\$/m ²)	V4 Variação (R\$/m ²)	Vu(-4) (R\$/m ²)	V5 Variação (R\$/m ²)	Vu(-5) (R\$/m ²)	V6 Variação (R\$/m ²)	Vu(-6) (R\$/m ²)
Paradigma													
1	990,49	0,00	990,49	0,00	990,49	-15,19	1.005,68	201,14	789,35	0,00	990,49	0,00	990,49
2	1.080,00	0,00	1.080,00	0,00	1.080,00	0,00	1.080,00	0,00	1.080,00	0,00	1.080,00	0,00	1.080,00
3	1.152,00	0,00	1.152,00	0,00	1.152,00	0,00	1.152,00	0,00	1.152,00	0,00	1.152,00	0,00	1.152,00
4	1.332,00	0,00	1.332,00	0,00	1.332,00	0,00	1.332,00	0,00	1.332,00	0,00	1.332,00	0,00	1.332,00
5	1.598,40	266,40	1.332,00	0,00	1.598,40	0,00	1.598,40	0,00	1.598,40	0,00	1.598,40	0,00	1.598,40
Média	1.230,58		1.177,30		1.230,58		1.233,62		1.190,35		1.230,58		1.230,58
Desvio Padrão	240,87		152,37		240,87		237,15		300,42		240,87		240,87
CV	19,57%		12,94%		19,57%		19,22%		25,24%		19,57%		19,57%

Validação dos fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		19,12%		
Transposição	Obrigatório	◆ 24,75%	◆ 12,94%	● Não usar
Profundidade	Obrigatório	● 19,12%	● 19,57%	● Usar
Testada	Obrigatório	◆ 19,68%	◆ 19,22%	● Não usar
Topografia	Complementar	● 12,52%	● 25,24%	● Usar
Consistência do Terreno	Complementar	● 19,12%	● 19,57%	● Usar
Situação de Acesso	Complementar	● 19,12%	● 19,57%	● Usar
Todos			19,57%	

Homogeneização dos valores

Elemento	Valor	Fator Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1			
					Fator Transposição - FI			
					Índice Fiscal	FI	V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)
Paradigma					39,00			
1			330,00	804,55	39,00	1,0000	0,00	804,55
2			250,00	1.080,00	39,00	1,0000	0,00	1.080,00
3			250,00	1.152,00	39,00	1,0000	0,00	1.152,00
4			250,00	1.332,00	39,00	1,0000	0,00	1.332,00
5			250,00	1.332,00	32,50	1,0000	0,00	1.332,00
Média				1.140,11				1.140,11
DP				217,95				217,95
CV				19,12%				19,12%

Elemento	2				3			
	Coeficiente de Profundidade - Cp				Coeficiente de Testada - Cf			
	Pe	Cp	V2 Variação (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)	Fp	Cf	V3 Variação (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m²)
Paradigma	25-40				10,00			
1	30,00	1,0000	0,00	804,55	11,00	1,0000	0,00	804,55
2	25,00	1,0000	0,00	1.080,00	10,00	1,0000	0,00	1.080,00
3	25,00	1,0000	0,00	1.152,00	10,00	1,0000	0,00	1.152,00
4	25,00	1,0000	0,00	1.332,00	10,00	1,0000	0,00	1.332,00
5	25,00	1,0000	0,00	1.332,00	10,00	1,0000	0,00	1.332,00
Média				1.140,11				1.140,11
DP				217,95				217,95
CV				19,12%				19,12%

Elemento	4				5			
	Fator Topografia - Ft				Fator Consistência do Terreno			
	Índice de Topogr.	Ft	V4 Variação (R\$/m²)	Vu4 (R\$/m²)	Índice de Consistência do Terreno	Fconsit	V5 Variação (R\$/m²)	Vu5 (R\$/m²)
Paradigma	1,00				1,00			
1	0,80	1,2500	201,14	1.005,68	1,00	1,0000	0,00	804,55
2	1,00	1,0000	0,00	1.080,00	1,00	1,0000	0,00	1.080,00
3	1,00	1,0000	0,00	1.152,00	1,00	1,0000	0,00	1.152,00
4	1,00	1,0000	0,00	1.332,00	1,00	1,0000	0,00	1.332,00
5	1,00	1,0000	0,00	1.332,00	1,00	1,0000	0,00	1.332,00
Média				1.180,34				1.140,11
DP				147,80				217,95
CV				12,52%				19,12%

Elemento	6				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
	Fator Área					
	Área	F,A	V6 Variação (R\$/m²)	Vu6 (R\$/m²)		
Paradigma	-					
1	330,00	1,0000	0,00	804,55	1.005,68	1,2500
2	250,00	1,0000	0,00	1.080,00	1.080,00	1,0000
3	250,00	1,0000	0,00	1.152,00	1.152,00	1,0000
4	250,00	1,0000	0,00	1.332,00	1.332,00	1,0000
5	250,00	1,0000	0,00	1.332,00	1.332,00	1,0000
Média				1.140,11	1.180,34	
DP				217,95	147,80	
CV				19,12%	12,52%	

Validação dos Fatores

Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m ²)	1		2		3		4		5		6	
		Transposição		Profundidade		Testada		Topografia		Consistência do Terreno		Fator Situação de Acesso	
		V1 Variação (R\$/m ²)	Vu(-1) (R\$/m ²)	V2 Variação (R\$/m ²)	Vu(-2) (R\$/m ²)	V3 Variação (R\$/m ²)	Vu(-3) (R\$/m ²)	V4 Variação (R\$/m ²)	Vu(-4) (R\$/m ²)	V5 Variação (R\$/m ²)	Vu(-5) (R\$/m ²)	V6 Variação (R\$/m ²)	Vu(-6) (R\$/m ²)
Paradigma													
1	1.005,68	0,00	1.005,68	0,00	1.005,68	0,00	1.005,68	201,14	804,55	0,00	1.005,68	0,00	1.005,68
2	1.080,00	0,00	1.080,00	0,00	1.080,00	0,00	1.080,00	0,00	1.080,00	0,00	1.080,00	0,00	1.080,00
3	1.152,00	0,00	1.152,00	0,00	1.152,00	0,00	1.152,00	0,00	1.152,00	0,00	1.152,00	0,00	1.152,00
4	1.332,00	0,00	1.332,00	0,00	1.332,00	0,00	1.332,00	0,00	1.332,00	0,00	1.332,00	0,00	1.332,00
5	1.332,00	0,00	1.332,00	0,00	1.332,00	0,00	1.332,00	0,00	1.332,00	0,00	1.332,00	0,00	1.332,00
Média	1.180,34		1.180,34		1.180,34		1.180,34		1.140,11		1.180,34		1.180,34
Desvio Padrão	147,80		147,80		147,80		147,80		217,95		147,80		147,80
CV	12,52%		12,52%		12,52%		12,52%		19,12%		12,52%		12,52%

Validação dos fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		19,12%		
Transposição	Obrigatório	● 19,12%	● 12,52%	● Usar
Profundidade	Obrigatório	● 19,12%	● 12,52%	● Usar
Testada	Obrigatório	● 19,12%	● 12,52%	● Usar
Topografia	Complementar	● 12,52%	● 19,12%	● Usar
Consistência do Terreno	Complementar	● 19,12%	● 12,52%	● Usar
Situação de Acesso	Complementar	● 19,12%	● 12,52%	● Usar
Todos			12,52%	

Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)					Saneamento 5
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	
1	1.005,68	1.005,68	1.005,68	1.005,68	1.005,68	1.005,68
2	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00
3	1.152,00	1.152,00	1.152,00	1.152,00	1.152,00	1.152,00
4	1.332,00	1.332,00	1.332,00	1.332,00	1.332,00	1.332,00
5	1.332,00	1.332,00	1.332,00	1.332,00	1.332,00	1.332,00
Média	1.180,34	1.180,34	1.180,34	1.180,34	1.180,34	1.180,34
Média + 30%	1.534,44	1.534,44	1.534,44	1.534,44	1.534,44	1.534,44
Média - 30%	826,24	826,24	826,24	826,24	826,24	826,24
Desvio padrão	147,80	147,80	147,80	147,80	147,80	147,80
Elementos	5	5	5	5	5	5

Avaliação

Elemento	Área do Terreno (m ²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m ²)	1			2		
			Fator Transposição - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp		
			Índice Fiscal	FI	Variação	Pe	Cp	Variação
Paradigma			39,00			25-40		
Avaliando	326,40	1.180,34	39,00	1,0000	0,0000	30,03	1,0000	0,0000
Pesquisados								
1	330,00	1.180,34		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
2	250,00	1.180,34		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
3	250,00	1.180,34		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
4	250,00	1.180,34		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
5	250,00	1.180,34		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000

Avaliação

Elemento	3			4			5		
	Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia			Fator de Consistência do Solo		
	Fp	Cf	Variação	Índice de Topogr.	Ft	Variação	Índice de Consistência	Fconsist	Variação
Paradigma	10,00			1,00			1,00		
Avaliando	10,87	1,0000	0,0000	1,00	1,0000	0,0000	1,00	1,0000	0,0000
Pesquisados									
1		1,0000	0,0000		1,2500	0,2500		1,0000	0,0000
2		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
3		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
4		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
5		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000

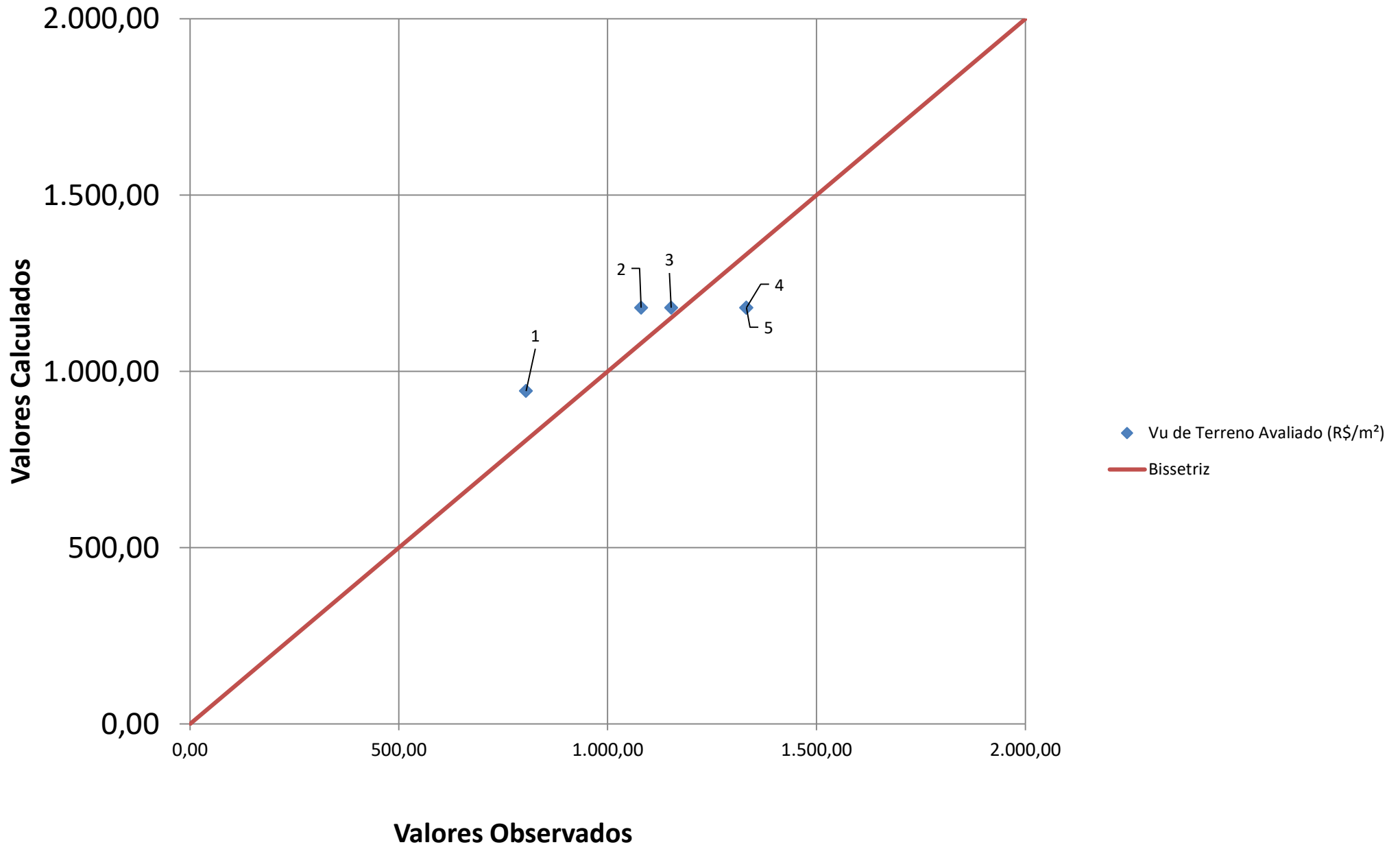
Avaliação

Elemento	6			Variação Final	Vu (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
	Fator Área					
	Fator Área	Ft	Variação			
Paradigma	1,00					
Avaliando	1,00	1,0000	0,0000	1,0000	1.180,34	385.262,98
Pesquisados						
1		1,0000	0,0000	0,8000	944,27	311.608,80
2		1,0000	0,0000	1,0000	1.180,34	295.084,09
3		1,0000	0,0000	1,0000	1.180,34	295.084,09
4		1,0000	0,0000	1,0000	1.180,34	295.084,09
5		1,0000	0,0000	1,0000	1.180,34	295.084,09

Parcela	Valor (R\$)
Terreno	385.262,98
Construções	233.448,36
Campo de Arbítrio	(92.806,70)
TOTAL	525.904,64

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	1.180,34
DP da Amostra	147,80
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	202,68
Amplitude (%)	17,17%
Grau de Precisão	III

Poder de Predição do Modelo - Valores Unitários dos Terrenos





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARUJÁ

FORO DE ARUJÁ

1ª VARA

Avenida Albino Rodrigues Neves, 394, Center Ville - CEP 07400-000,

Fone: (11) 2833-8651, Arujá-SP - E-mail: aruja@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0005469-24.2002.8.26.0045**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despejo para Uso Próprio**
 Requerente: **Ines Rodrigues dos Santos**
 Requerido: **José Eudasio de Oliveira**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GUILHERME LOPES ALVES PEREIRA**

Vistos.

Fls. 402-575: Ante a inércia das partes, **HOMOLOGO** o valor de avaliação do imóvel de R\$ 525.000,00 (quinhentos e vinte e cinco mil reais).

Defiro o levantamento do valor depositado (fls. 364/365 e 373-375). Expeça-se guia em favor do perito judicial.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) **Fernando José Cerello G. Pereira - JUCESP 844**, regularmente habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Intime-se.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ARUJÁ

FORO DE ARUJÁ

1ª VARA

Avenida Albino Rodrigues Neves, 394, Center Ville - CEP 07400-000,

Fone: (11) 2833-8651, Arujá-SP - E-mail: aruja@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARUJÁ

FORO DE ARUJÁ

1ª VARA

Avenida Albino Rodrigues Neves, 394, Center Ville - CEP 07400-000,

Fone: (11) 2833-8651, Arujá-SP - E-mail: aruja@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARUJÁ****FORO DE ARUJÁ****1ª VARA**

Avenida Albino Rodrigues Neves, 394, Center Ville - CEP 07400-000,

Fone: (11) 2833-8651, Arujá-SP - E-mail: aruja@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leilado se encontra.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

Arujá, 26/02/2026.

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