Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE DUARTINA-SP

PROCESSO Nº 1001172-98.2024.8.26.0169

LOHANE AZENHA CARLONI, brasileira, Engenheira Civil, CREA-SP Nº 5070406350, honrada com a nomeação como **Perita Judicial**, nos autos do processo supracitado, requerido por **TANAKA LOCADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA.** em relação a **MANUELE CARLA ANZOLIN** e **ISVALNIR CORREA**, após realizar vistoria, analises, pesquisas e demais serviços, vêm respeitosamente apresentar a V. Exa., o seguinte **Laudo Pericial:**

E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOHANE AZENHA CARLONI e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001172-98.2024.8.26.0169 e código j8BHY8xu.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

VARA ÚNICA DO FÓRUM DA COMARCA DE DUARTINA
PROCESSO Nº 1001172-98.2024.8.26.0169
EXEQUENTE: TANAKA LOCADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA.
EXECUTADOS: MANUELE CARLA ANZOLIN E ISVALNIR CORREA
OBJETO: IMÓVEL URBANO - MATRÍCULA 12.129 DO CRI DE DUARTINA/SP
LOCALIZAÇÃO: RUA OSMAR ANTONIO CHARANTOLA, Nº33 – RESIDENCIAL BOM SUCESSO- DUARTINA /SP
DATA BASE: JUNHO/2025

E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO ONETO, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001172-98.2024.8.26.0169 e código j8BHY83.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

SUMÁRIO

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS 01
1.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 01
1.2 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA 01
1.3 FINALIDADE E OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 02
1.4 SOLICITANTE 02
1.5 CONCEITO DE VALOR DE MERCADO 02
2 INÍCIO DOS TRABALHOS E VISTORIA 03
3 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO 03
3.1 LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 03
3.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 05
3.3 USOS DO IMÓVEL 05
4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 05
4.1 GENERALIDADES 05
4.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO 05
5 METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO 07
5.1 JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA 07
5.2 MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO 08
5.3 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 11
5.4 TRATAMENTO POR FATORES 11
5.4.1 DEFINIÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO 12
5.4.1.1 Fator de fonte (Fator de oferta ou de euforia) F_f 12
5.4.1.2 Fator de topografia F_t 12
5.4.1.3 Fator de localização F_{loc} 12
5.4.2 PROCESSO DE HOMOGENEIZAÇÃO 12
6 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO 13
6.1 DIAGNÓSTICO DE MERCADO 13
6.2 PESQUISA DE VALORES 13
6.3 DADOS AMOSTRAIS 15
6.4 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DE DADOS 29
6.4.1 CAMPO DE ARBÍTRIO 30
6.5 CÁLCULO DO VALOR DO LOTE 30
6.6 CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO 30
6.7 CÁLCULO DO VALOR DE VENDA 36
6.8 OUTROS VALORES 36
7 CONCLUSÃO 38
8 ENCERRAMENTO 38
ANEXO 1 39

E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALEXANDRE CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo e Lohane Azenha Carloni, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código yBBV2xu8.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

1 CONDIÇÕES INICIAIS

1.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para este trabalho a signatária levou em consideração a localização geoeconômica do imóvel avaliado, o valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região, parâmetros de homogeneização e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.

Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela técnica envolvida em sua elaboração. Os documentos e dados constantes nos autos e obtidos em vistoria, assim como as informações prestadas por terceiros, foram considerados verídicas e copiais fieis aos originais, de maneira que não comprometesse a imparcialidade dos mesmos, visando apenas suprir de informações pertinentes e esclarecer quaisquer incertezas sobre o imóvel objeto.

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

1.2 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

A signatária declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da Vara Única do Fórum da Comarca de Duartina, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente lide nem no bem avaliado neste trabalho.

O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente nomeação, bem como aos resultados finais alcançados.

Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia). A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

A presente avaliação está de acordo com a NBR 14653 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), Artigo 473- CPC - Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015 e as recomendações técnicas do IBAPE, juntamente com materiais técnicos e estudos de caso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo e LOHANE AZENHA CARLONI, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código j8BHY2X8.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

1.3 FINALIDADE E OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de Carta Precatória Cível, processo nº 1001172-98.2024.8.26.0169 para Penhora/Depósito/Avaliação, referente ao proc. nº 1030731-74.2022.8.26.0071, em que Tanaka Locadora de Bens Próprios Ltda. move em relação a Manuele Carla Anzolin e Isvalnir Correa

O objetivo deste trabalho é vistoriar "in loco" e elaborar um laudo de avaliação com a apuração do valor de mercado do imóvel objeto, situado na Rua Osmar Antônio Charantola, Nº33, Residencial Bom Sucesso- Duartina/SP

1.4 SOLICITANTE

Perícia designada pelo Excelentíssimo Senhor Dr. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Duartina-SP, a pedido da requerente como meio de produção de prova no processo 1001172-98.2024.8.26.0169.

1.5 CONCEITO DE VALOR DE MERCADO

De acordo com a NBR-14.653-1, item 3.1.47, o valor de mercado pode ser definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Esse valor também compreende ao preço de mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam alterar individualmente ou em grupo o mercado;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem o mercado e as tendências deste;
- Inexistência de influências externas;
- A perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO CARLONI:10938 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001172-98.2024.8.26.0169 e código j8BV8xu8.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

2 INÍCIO DOS TRABALHOS E VISTORIA

A vistoria objeto da presente perícia foi realizada no dia 19 de dezembro de 2024, às 16:00 horas. Apenas a requerida Manuele Carla Anzolin e seus filhos estavam presentes no dia da vistoria.

Durante a vistoria foram registradas as fotografias que ilustram este laudo e feitos levantamentos e observações necessários para o desenvolvimento dos trabalhos.

3 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Figura 1 – Vista aérea do imóvel objeto.



Fonte: Google Earth (2023).

Localização: Lote 17 – Quadra 303 (antiga Quadra H), Rua Osmar Antônio Charantola (antiga Rua 13), Nº33, Residencial Bom Sucesso- Duartina/SP

Área do Lote: 250,00m² - (10x25) m

Área construída: 258,00m²

Matrícula: 12.129 do CRI de Duartina/SP Cadastro Municipal: 5326

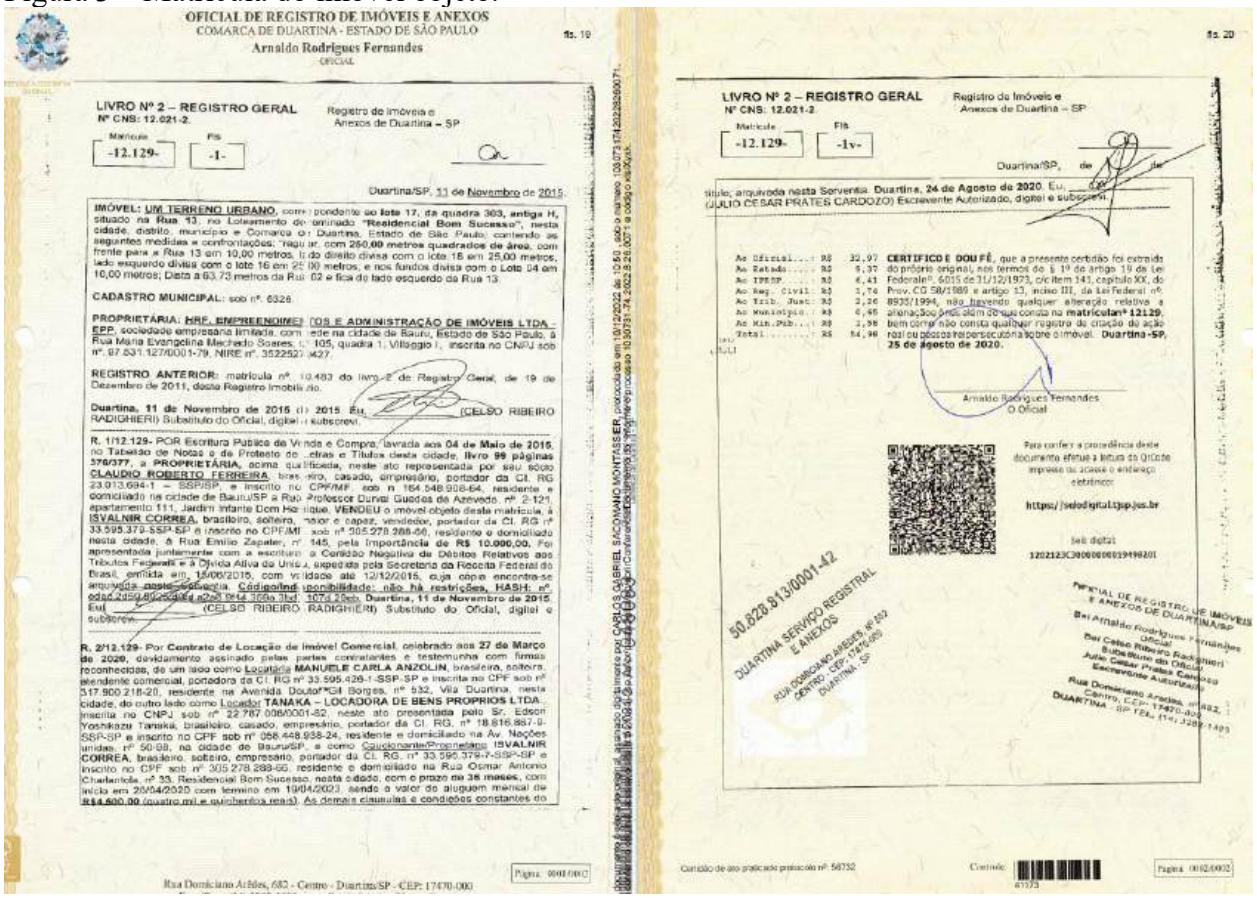
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código j8BHY2xu.

Figura 2 – Frente do imóvel objeto.



Fonte: Elaborado pela perita.

Figura 3 – Matrícula do imóvel objeto.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE DUARTINA - ESTADO DE SÃO PAULO
Arnaldo Rodrigues Fernandes
OFICIAL

fls. 19

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL
Nº CNS: 12.021-2
Registro de Imóveis e Anexos de Duartina – SP

Matrícula -12.129- Fls -1-

Duartina/SP, 11 de Novembro de 2015.

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, com a pendente ao lote 17, da quadra 303, antiga H, situado na Rua 13, no Loteamento denominado "Residencial Bom Sucesso", nesta cidade, distrito, município e Comarca de Duartina, Estado de São Paulo; contendo as seguintes medidas e confrontações: "mede ar. com 250,00 metros quadrados de área, com frente para a Rua 13 em 10,00 metros, lado direito divisa com o lote 15 em 25,00 metros, lado esquerdo divisa com o lote 16 em 25,00 metros, e nos fundos divisa com o Lote 04 em 10,00 metros; Dista a 63,75 metros da Rua 02 e fica de lado esquerdo da Rua 13.

CADASTRO MUNICIPAL: sob nº. 6328.

PROPRIETÁRIA: HRE- EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA - EPP, sociedade empresaria limitada, com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, à Rua Maria Evangelina Machado Soares, nº 105, quadra 1, Villaggio I, inscrita no CNPJ sob nº. 07.531.127/0001-79, NIRE nº. 3522521 4427.

REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº. 10.483 do livro 2 de Registro Geral, de 19 de Dezembro de 2011, desta Registro Imobiliário.

Duartina, 11 de Novembro de 2015 (i) 2015. Eu, (CELSO RIBEIRO RADIGHIERI) Substituto do Oficial, digitei e subscrevi.

R. 1/12.129- POR Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada aos 04 de Maio de 2015, no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, livro 99 páginas 376/377, a PROPRIETÁRIA, acima qualificada, neste ato representada por seu sócio CLAUDIO ROBERTO FERREIRA, brasileiro, casado, empresário, portador da CI. RG 23.913.694-1 – SSP/SP, e inscrito no CPF/MF. sob n 164.048.908-64, residente e domiciliado na cidade de Bauru/SP a Rua Professor Dunas Guedes de Azevedo, nº 2-121, apartamento 111, Jardim Infante Dom Henrique. VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, à ISVALNIR CORREA, brasileiro, solteiro, maior e capaz, vendedor, portador da CI. RG nº 33.595.379-SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 305.278.288-66, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Emilio Zapater, nº 145, pela importância de R$ 10.000,00. Foi apresentada juntamente com a escritura a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, emitida em 15/05/2015, com validade até 12/12/2015, cuja cópia encontra-se arquivada nesta serventia. Código de autenticidade: não há restrições, HASH: nº edad 2d59d0c2c6d1a e2e8 9f14 359a 31ef 1072 2 Pelo Duartina, 11 de Novembro de 2015. Eu, (CELSO RIBEIRO RADIGHIERI) Substituto do Oficial, digitei e subscrevi.

R. 2/12.129- Por Contrato de Locação de Imóvel Comercial, celebrado aos 27 de Março de 2020, devidamente assinado pelas partes contratantes e testemunhas com firmas reconhecidas, de um lado como Locatária MANUELE CARLA ANZOLIN, brasileira, solteira, empresária comercial, portadora da CI. RG nº 33.595.426-1-SSP-SP e inscrita no CPF sob nº 517.900.218-20, residente na Avenida Doutor Gil Borges, nº 532, Vila Duartina, nesta cidade, do outro lado como Locador TANAKA – LOCADORA DE BENS PROPRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 22.787.008/0001-82, neste ato presentada pelo Sr. Edson Yoshikazu Tanaka, brasileiro, casado, empresário, portador da CI. RG. nº 18.816.867-9-SSP-SP e inscrito no CPF sob nº 056.448.938-24, residente e domiciliado na Av. Nações unidas, nº 50-98, na cidade de Bauru/SP, e como Caucionante/Proprietários ISVALNIR CORREA, brasileiro, solteiro, empresário, portador da CI. RG. nº 33.595.379-7-SSP-SP e inscrito no CPF sob nº 305.278.288-66, residente e domiciliado na Rua Osmar Antonio Chiabrella, nº 33, Residencial Bom Sucesso, nesta cidade, com o prazo de 36 meses, com início em 20/04/2020 com termino em 19/04/2023, sendo o valor do aluguem mensal de R$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais). As demais clausulas e condições constantes do

Rua Domiciano Arrães, 682 - Centro - Duartina/SP - CEP: 17470-000

fls. 20

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL
Nº CNS: 12.021-2
Registro de Imóveis e Anexos de Duartina – SP

Matrícula -12.129- Fls -1v-

Duartina/SP, de de

título, arquivada nesta Serventia Duartina, 24 de Agosto de 2020. Eu, (JULIO CESAR PRATES CARDOZO) Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi.

Ao Oficial..... R$ 32,97
Ao Estado..... R$ 9,37
Ao IPESP..... R$ 6,41
Ao Reg. Civil: R$ 1,76
Ao Trib. Just: R$ 2,26
Ao Município.. R$ 0,65
Ao Min.Pub.... R$ 1,98
Total..... R$ 54,90

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão foi extraída do próprio original, nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei Federal nº. 6015 de 31/12/1973, c/c item 141, capítulo XX, do Prov. CG 58/1989 e artigo 13, inciso III, da Lei Federal nº 8935/1994, não havendo qualquer alteração relativa a alienação/ônus além do que consta na matrícula nº 12129, bem como não consta qualquer registro da citação de ação real ou pessoal reipersecutória sobre o imóvel. Duartina-SP, 25 de agosto de 2020.

Arnaldo Rodrigues Fernandes
O Oficial

Para conferir a autenticidade deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:
https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo digital:
1202123CX00000001949201

50.828.813/0001-42
DUARTINA SERVIÇO REGISTRAL E ANEXOS
RUA DOMICIANO ARRÃES, Nº 682 CENTRO - CEP: 17470-000 DUARTINA - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE DUARTINA/SP
Bel. Arnaldo Rodrigues Fernandes
Oficial
Bel. Celso Ribeiro Radighieri
Substituto do Oficial
Julio Cesar Prates Cardozo
Escrevente Autorizado
Rua Domiciano Arrães, nº 682, Centro, CEP: 17470-000 DUARTINA - SP FEL: (14) 3582-1403

Certidão de ato praticado protocolo nº: 56732

Página: 0002/0002

Fonte: Matricula 12.129 do CRI de Duartina.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS GABRIEL BACONANO MONTASSER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código

3.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliado está localizado na zona urbana do município de Duartina, de maneira genérica a região possui baixa densidade de edificação e as propriedades ao redor destas tem finalidade residencial.

A região dispõe de energia elétrica, pavimentação, rede de drenagem de água pluviais, rede de distribuição de água e esgoto, coleta de lixo, serviços postais, iluminação pública e limpeza.

3.3 USOS DO IMÓVEL

O imóvel objeto possui função apenas residencial e encontrasse em fase de construção

4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

4.1 GENERALIDADES

De acordo com a NBR 14.653-1, a especificação de uma avaliação está tanto relacionada com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

Portanto, os graus de precisão e fundamentação atingidos não podem ser objeto de imposição por parte do contratante do laudo de avaliação.

Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta parte da ABNT NBR 14653-1:2019 devem ser denominados laudos de avaliação. O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo.

Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

4.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O presente laudo apresenta Grau de fundamentação II e Grau de Precisão III. Posto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo e Lohane Azenha Carloni em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474 protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2024.8.26.0069 e código j8BV2Xw.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

isso, informo a todos, que o presente laudo, atende todas as obrigações que a ABNT NBR 14653-2:2011 exige para que o laudo apresente tal grau de precisão e fundamentação.

O grau de fundamentação para o método comparativo direto de dados do mercado, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme a tabela 1.

Para atingir o grau III, são obrigatórias:

a) Apresentação do laudo na modalidade completa;

b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;

c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendencia central.

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

a) Na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e cinco itens;

b) Ao atendimento a cada exigência do grau I deve ser atribuído um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) O enquadramento global quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 [a]

[a] No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Fonte: NBR 14.653-2:2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CARLONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código j8BHY8X8.

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

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

Fonte: NBR 14.653-2:2011

As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a Tabela 3.

Tabela 3 - Grau de precisão nos casos de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

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

Fonte: NBR 14.653-2:2011

5 METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

5.1 JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

O método aplicado neste trabalho foi o do comparativo direto dos custos de mercado para o valor do terreno e o Método do Custo de Reprodução para o valor das benfeitorias, devido a impossibilidade de identificar uma amostragem em tamanho suficiente na região geoeconômica da área avaliada, para se obter um valor médio confiável. Tais métodos combinados possuem maior precisão para o caso em questão, para avaliação.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de cotejamento com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que na maioria das vezes trazem alguma imprecisão.

Embora a pesquisa do processo comparativo utilizado para avaliação do imóvel abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, está requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado homogeneização de valores. Seu uso é recomendado por normas técnicas e visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através do tratamento de fatores, cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré-selecionada na pesquisa.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CARLONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código y8BV0xw8.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de até 50%, eliminando- se o valor fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada). Assim, o valor unitário obtido pode ser considerado como o real valor de mercado para o imóvel.

5.2 MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

Para as benfeitorias das amostras foi empregado o Método do Custo de Reprodução, que consiste na classificação da benfeitoria em tipos padronizados aos quais estão associados valores unitários básicos. Multiplicando-se a área construída da benfeitoria pelo seu respectivo custo unitário básico de reprodução, obtém- se o valor da nova.

Para se obter o seu real valor de mercado, é necessário considerar outros fatores inerentes, tais como seu estado de conservação, sua idade real, sua vida útil econômica e sua funcionalidade. Esses fatores determinam a depreciação da benfeitoria em relação ao seu valor de nova e são reduzidos pela idade aparente e seu estado de conservação.

$$\mathbf{VB} = \text{CUB-SP} \times Pc \times Ac \times Foc$$

Sendo:

- VB – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.
- CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil - Sinduscon/SP.
- Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço.
- Ac – Área construída da edificação em apreço.
- Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação.

$$\mathbf{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

- Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação.
- R – Valor residual do padrão da edificação.
- K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$\mathbf{K} = (1 - Ec) \times \{1 - [Ie / Ir + (Ie / Ir)^2] / 2\}$$

Onde:

- K – Coeficiente de Ross-Heidecke.
- Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação.
- Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação.
- Ir – Vida referencial da edificação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO DE CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código j8BHY8w.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

Tabela 4 – Vida referencial (I_R) e o valor residual (R)

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Fonte: IBAPE-SP.

Quadro 01 - Depreciação decorrente do estado de conservação (E_C)

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	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 nova 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 generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a 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 substitiução 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 impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.

Fonte: IBAPE-SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CARDOZO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código j8BHY8.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

Quadro 01 - Depreciação decorrente do estado de conservação (E_C) – Continuação.

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 sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia 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 ruina.

Fonte: IBAPE-SP.

Tabela 5 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

Fonte: IBAPE-SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOHANE AZENHA CARLONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código j8BHY8w.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

5.3 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Conforme o item 7.2.1 da NBR-14.653-1, o método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. (ABNT, 2019, p.14)

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados através da homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em norma.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

5.4 TRATAMENTO POR FATORES

Este tratamento admite existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços, utilizando fatores de homogeneização que refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Segundo a NBR 14.653-2:2011, os fatores de homogeneização devem apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal. Tais fatores não podem ser utilizados fora de sua tipologia, campo de aplicação e abrangência regional e temporal. A fonte dos fatores utilizados na homogeneização deve ser explicada no trabalho avaliatório.

Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, estejam contidos entre 0,50 e 2,00.

O preço homogeneizado de cada dado amostral, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, deve estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00, em relação ao preço observado no mercado.

Após a homogeneização, devem ser utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra. Os dados discrepantes devem ser retirados um a um, com início pelo que esteja mais distante da média. Admite-se a reintrodução de dados anteriormente retirados do processo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO DE CARVALHO NETO, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código y8BV2Xw8.

5.4.1 DEFINIÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

5.4.1.1 Fator de fonte (Fator de oferta ou de euforia) F_f

É a relação média entre o valor transacionado e o valor ofertado, observada no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliado.

Para esta avaliação foram considerados:

5.4.1.1.1 $F_f = 1,00$ Para negociações realizadas, ou seja, vendidos

5.4.1.1.2 $F_f = 0,90$ á para imóveis em oferta de venda, considerando-se o desejo de vender e a negociação a ser realizada (anunciados a menos de 6 meses).

5.4.1.1.3 $F_f = 0,80$ para imóveis em oferta de venda, considerando-se o desejo de vender e a negociação a ser realizada (anunciados entre 6 a 12 meses).

5.4.1.1.4 $F_f = 0,70$ para imóveis em oferta de venda, considerando-se o desejo de vender e a negociação a ser realizada (anunciados a mais de 12 meses).

5.4.1.2 Fator de topografia F_t

5.4.1.2.1 $F_t = 1,00$ - Imóveis com topografia plana, sem necessidade de corte ou aterro.

5.4.1.2.2 $F_t = 0,90$ - Imóveis com topografia em aclive ou declive que necessitam pouco corte ou aterro, até 5 caminhões de terra.

5.4.1.2.3 $F_t = 0,80$ - Imóveis com topografia em aclive ou declive acentuado que necessitam muito corte ou aterro, acima de 5 caminhões de terra.

5.4.1.3 Fator de localização F_{loc}

5.4.1.3.1 $F_{loc} = 1,00$ - Imóveis localizados no Loteamento Bom Sucesso

5.4.1.3.2 $F_{loc} = 0,90$ - Imóveis localizados no Loteamento Villa Flora

5.4.1.3.3 $F_{loc} = 0,80$ - Imóveis localizados no Loteamento Nacib Carlos

5.4.2 PROCESSO DE HOMOGENEIZAÇÃO

É o produto dos fatores pelos preços observados dos dados de mercado.

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advém de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO AZENHA CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0361 e código j8BHY8x8.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

6 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

6.1 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- Liquidez: regular
- Desempenho de mercado: regular.
- Absorção pelo mercado: regular

6.2 PESQUISA DE VALORES

A NBR 14.653-2, cita que na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

A pesquisa pode abranger dados localizados em diversos municípios situados dentro da região geoeconômica do bem avaliando, definida e justificada no laudo.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

a) Correta identificação dos dados de mercado, devendo constar a localização, a especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

b) Número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo como grau de fundamentação;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ERENILDO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código j8BHY8w.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

c) Sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua localização, à destinação e à capacidade de uso das terras.

d) Que sejam contemporâneos.

Depois de efetuada a pesquisa de mercado, torna-se necessário utilizar um método para a homogeneização dos valores pesquisados de forma a subtrair ou acrescentar valor ao bem avaliado. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação. (Moreira, 1994).

Figura 4 – Identificação e localização das amostras.



Fonte: Elaborado pela perita.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO DE CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código j8BVY3u8.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

6.3 DADOS AMOSTRAIS

AMOSTRA 01			
IDENTIFICAÇÃO			
Área	250,00m² - Esquina		
Localização	Lote 01 - Quadra H - Rua José Ramires Clemente		
Bairro	Loteamento Bom Sucesso - Duartina/SP		
VALORES			
Valor Ofertado V_O	R$ 83.000,00		
Valor Benfeitoria V_B	R$ 0,00		
			
DADOS			
Topografia	Declive acentuado		
Tipo de oferta	Menos de 6 meses		
Benfeitoria	Sem		
Fonte	Corretor Bruno Porto (14) 99118-9565		
HOMOGENEIZAÇÃO			
Especificação	**Paradigma**	**Elemento**	**Razão**
Fator de fonte/oferta (F_f)	1,00	0,90	0,90
Fator de topografia (F_t)	1,00	0,80	0,80
Fator de localização (F_{loc})	1,00	1,00	1,00
$V_T = (V_O - V_B) \times F_f \times F_u \times Fl_{oc}$			
V_T = R$ 59.760,00			

E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código j8BHY8x.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

AMOSTRA 02			
IDENTIFICAÇÃO			
Área	250,00m²		
Localização	Lote 14 - Quadra H - Rua Osmar Antônio Charantola, Nº63		
Bairro	Loteamento Bom Sucesso - Duartina/SP		
VALORES			
Valor Ofertado V_O	R$ 70.000,00		
Valor Benfeitoria V_B	R$ 0,00		
 			
DADOS			
Topografia	Declive moderado		
Tipo de oferta	Menos de 6 meses		
Benfeitoria	Sem		
Fonte	Imobiliária Maldonado (14) 3282-1729		
HOMOGENEIZAÇÃO			
Especificação	**Paradigma**	**Especificação**	**Paradigma**
Fator de fonte/oferta (F_f)	1,00	0,90	0,90
Fator de topografia (F_t)	1,00	0,90	0,90
Fator de localização (F_{loc})	1,00	1,00	1,00
$V_T = (V_O - V_B) \times F_f \times F_u \times Fl_{oc}$			
V_T = R$ 56.700,00			

E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALEXANDRE CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

AMOSTRA 03			
IDENTIFICAÇÃO			
Área	250,00m²		
Localização	Lote 12 - Quadra H - Rua Osmar Antônio Charantola, Nº83		
Bairro	Loteamento Bom Sucesso - Duartina/SP		
VALORES			
Valor Ofertado V_O	R$ 80.000,00		
Valor Benfeitoria V_B	R$ 0,00		
			
DADOS			
Topografia	Declive moderado		
Tipo de oferta	Entre 6-12 meses		
Benfeitoria	Sem		
Fonte	Corretor Vicente de Paula (14) 99853-1910		
HOMOGENEIZAÇÃO			
Especificação	**Paradigma**	**Elemento**	**Razão**
Fator de fonte/oferta (F_f)	1,00	0,80	0,80
Fator de topografia (F_t)	1,00	0,90	0,90
Fator de localização (F_{loc})	1,00	1,00	1,00
$V_T = V_O - V_B \times F_f \times F_u \times Fl_{oc}$			
V_T = R$ 57.600,00			

E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tiburcio Jose Conte e Fernanda Cristina Conte Tiburcio Jose Conte em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código j8BV283.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

AMOSTRA 04			
IDENTIFICAÇÃO			
Área	250,00m²		
Localização	Lote 06 - Quadra D - Rua Rosinha Lozano, Nº60		
Cidade	Loteamento Bom Sucesso - Duartina/SP		
VALORES			
Valor Ofertado V_O	R$ 66.000,00		
Valor Benfeitoria V_B	R$ 0,00		
			
DADOS			
Topografia	Declive moderado		
Tipo de oferta	Vendido		
Benfeitoria	Sem		
Fonte	Corretor Bruno Porto (14) 99118-9565		
HOMOGENEIZAÇÃO			
Especificação	**Paradigma**	**Elemento**	**Razão**
Fator de fonte/oferta (F_f)	1,00	1,00	1,00
Fator de topografia (F_t)	1,00	0,90	0,90
Fator de localização (F_{loc})	1,00	1,00	1,00
$V_T = V_O - V_B \times F_f \times F_u \times Fl_{oc}$			
V_T = R$ 59.400,00			

E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

AMOSTRA 05			
IDENTIFICAÇÃO			
Área	250,00m² - Esquina		
Localização	Lote 05 - Quadra M - Rua Rosinha Lozano, Nº160		
Cidade	Loteamento Bom Sucesso - Duartina/SP		
VALORES			
Valor Ofertado V_O	R$ 80.000,00		
Valor Benfeitoria V_B	R$ 10.000,00		
			
DADOS			
Topografia	Plano		
Tipo de oferta	Entre 6-12 meses		
Benfeitoria	Muro de arrimo		
Fonte	Corretor Vicente de Paula (14) 99853-1910		
HOMOGENEIZAÇÃO			
Especificação	**Paradigma**	**Elemento**	**Razão**
Fator de fonte/oferta (F_f)	1,00	0,80	0,80
Fator de topografia (F_t)	1,00	1,00	1,00
Fator de localização (F_{loc})	1,00	1,00	1,00
$V_T = V_O . V_B \times F_f \times F_u \times Fl_{oc}$			
V_T = R$ 56.000,00			

E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000173-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

AMOSTRA 06			
IDENTIFICAÇÃO			
Área	250,00m² - Esquina		
Localização	Lote 01 - Quadra L - Rua Santa Luzia, Nº670		
Cidade	Loteamento Bom Sucesso - Duartina/SP		
VALORES			
Valor Ofertado V_O	R$ 73.000,00		
Valor Benfeitoria V_B	R$ 0,00		
			
DADOS			
Topografia	Plana		
Tipo de oferta	Entre 6-12 meses		
Benfeitoria	Sem		
Fonte	Corretor Vicente de Paula (14) 99853-1910		
HOMOGENEIZAÇÃO			
Especificação	**Paradigma**	**Elemento**	**Razão**
Fator de fonte/oferta (F_f)	1,00	0,80	0,80
Fator de topografia (F_t)	1,00	1,00	1,00
Fator de localização (F_{loc})	1,00	1,00	1,00
$V_T = V_O - V_B \times F_f \times F_u \times Fl_{oc}$			
V_T = R$ 58.400,00			

E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALEXANDRE CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código j8BHY8w.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

AMOSTRA 07			
IDENTIFICAÇÃO			
Área	250,00m²		
Localização	Lote 19 - Quadra P - Rua Anizio Bragiato		
Cidade	Loteamento Bom Sucesso - Duartina/SP		
VALORES			
Valor Ofertado V_O	R$ 55.000,00		
			
DADOS			
Topografia	Plana		
Tipo de oferta	Vendido		
Benfeitoria	Sem		
Fonte	Imobiliária Maldonado (14) 3282-1729		
HOMOGENEIZAÇÃO			
Especificação	**Paradigma**	**Elemento**	**Razão**
Fator de fonte/oferta (F_f)	1,00	1,00	1,00
Fator de topografia (F_t)	1,00	1,00	1,00
Fator de localização (F_{loc})	1,00	1,00	1,00
$V_T = V_O \times F_f \times F_u \times Fl_{oc}$			
V_T = R$ 55.000,00			

E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO CARLONI:26036 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código j8BHY28.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

AMOSTRA 08			
IDENTIFICAÇÃO			
Área	250,00m² - Esquina		
Localização	Lote 13 - Quadra L - Av. Aldo Fanhani		
Cidade	Loteamento Bom Sucesso - Duartina/SP		
VALORES			
Valor Ofertado V_O	R$ 60.000,00		
Valor Benfeitoria V_B	R$ 0,00		
			
DADOS			
Topografia	Plano		
Tipo de oferta	Menos de 6 meses		
Benfeitoria	Sem		
Fonte	Corretor Vicente de Paula (14) 99853-1910		
HOMOGENEIZAÇÃO			
Especificação	**Paradigma**	**Elemento**	**Razão**
Fator de fonte/oferta (F_f)	1,00	0,90	0,90
Fator de topografia (F_t)	1,00	1,00	1,00
Fator de localização (F_{loc})	1,00	1,00	1,00
$V_T = V_O - V_B \times F_f \times F_u \times Fl_{oc}$			
V_T = R$ 54.000,00			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

AMOSTRA 09			
IDENTIFICAÇÃO			
Área	250,00m² -		
Localização	Lote 12 - Quadra L - Av. Aldo Fanhani		
Cidade	Loteamento Bom Sucesso - Duartina/SP		
VALORES			
Valor Ofertado V_O	R$ 54.000,00		
			
DADOS			
Topografia	Plano		
Tipo de oferta	Vendido		
Benfeitoria	Sem		
Fonte	Corretor Vicente de Paula (14) 99853-1910		
HOMOGENEIZAÇÃO			
Especificação	**Especificação**	**Especificação**	**Especificação**
Fator de fonte/oferta (F_f)	1,00	1,00	1,00
Fator de topografia (F_t)	1,00	1,00	1,00
Fator de localização (F_{loc})	1,00	1,00	1,00
$V_T = V_O - V_B \times F_f \times F_u \times Fl_{oc}$			
V_T = R$ 54.000,00			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALEXANDRE CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

AMOSTRA 10			
IDENTIFICAÇÃO			
Área	250,00m²		
Localização	Lote 04 - Quadra J - Rua Irmã Joana Brancato, Nº34		
Cidade	Loteamento Bom Sucesso - Duartina/SP		
VALORES			
Valor Ofertado V_O	R$ 68.000,00		
			
DADOS			
Topografia	Plano		
Tipo	Entre 6-12 meses		
Benfeitoria	Sem		
Fonte	Corretor Gabriel Manso (14) 99628-2246		
HOMOGENEIZAÇÃO			
Especificação	**Paradigma**	**Elemento**	**Razão**
Fator de fonte/oferta (F_f)	1,00	0,80	0,80
Fator de topografia (F_t)	1,00	1,00	1,00
Fator de localização (F_{loc})	1,00	1,00	1,00
$V_T = V_O \times F_f \times F_u \times F_{loc}$			
V_T = R$ 54.400,00			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALEXANDRE CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

AMOSTRA 11			
IDENTIFICAÇÃO			
Área	250,00m²		
Localização	Lote 09 - Quadra J - Rua José Anzolin,		
Cidade	Loteamento Bom Sucesso - Duartina/SP		
VALORES			
Valor Ofertado V_O	R$ 72.000,00		
Valor Benfeitoria V_B	R$ 0,00		



DADOS			
Topografia	Plano		
Tipo	Entre 6-12 meses		
Benfeitoria	Sem		
Fonte	Proprietário (14) 98801-3888		
HOMOGENEIZAÇÃO			
Especificação	**Paradigma**	**Elemento**	**Razão**
Fator de fonte/oferta (F_f)	1,00	0,90	0,90
Fator de topografia (F_t)	1,00	1,00	1,00
Fator de localização (F_{loc})	1,00	1,00	1,00
$V_T = V_O - V_B \times F_f \times F_u \times Fl_{oc}$			
V_T = R$ 57.600,00			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ... e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código ...

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

AMOSTRA 12			
IDENTIFICAÇÃO			
Área	250,00m² - Esquina		
Localização	Lote 06 - Quadra J - Rua José Anzolin, Nº43		
Cidade	Loteamento Bom Sucesso - Duartina/SP		
VALORES			
Valor Ofertado V_O	R$ 60.000,00		
Valor Benfeitoria V_B	R$ 0,00		
			
DADOS			
Topografia	Plano		
Tipo	Menos de 6 meses		
Benfeitoria	Sem		
Fonte	Imobiliária Maldonado (14) 988013888		
HOMOGENEIZAÇÃO			
Especificação	**Paradigma**	**Elemento**	**Razão**
Fator de fonte/oferta (F_f)	1,00	0,90	0,90
Fator de topografia (F_t)	1,00	1,00	1,00
Fator de localização (F_{loc})	1,00	1,00	1,00
$V_T = V_O - V_B \times F_f \times F_u \times Fl_{oc}$			
V_T = R$ 54.000,00			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO AZENHA BACCARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código j8BHY8u.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

AMOSTRA 13			
IDENTIFICAÇÃO			
Área	200,00m²		
Localização	Lote 10 - Quadra A - Rua Udison Moreira de Carvalho		
Cidade	Loteamento Bom Sucesso - Duartina/SP		
VALORES			
Valor Ofertado V_O	R$ 63.000,00		
Valor Benfeitoria V_B	R$ 0,00		



DADOS			
Topografia	Plano		
Tipo	Entre 6 e 12 meses		
Benfeitoria	Sem		
Fonte	Corretor Vicente de Paula (14) 99853-1910		
HOMOGENEIZAÇÃO			
Especificação	**Paradigma**	**Elemento**	**Razão**
Fator de fonte/oferta (F_f)	1,00	0,80	0,80
Fator de topografia (F_t)	1,00	1,00	1,00
Fator de localização (F_{loc})	1,00	1,00	1,00
$V_T = V_O - V_B \times F_f \times F_u \times Fl_{oc}$			
V_T = R$ 50.400,00			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOHANE AZENHA CARLONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código yBBV0038.

AMOSTRA 14			
IDENTIFICAÇÃO			
Área	200,00m²		
Localização	Lote 13 - Quadra A - Rua Udison Moreira de Carvalho		
Cidade	Loteamento Bom Sucesso - Duartina/SP		
VALORES			
Valor Ofertado V_O	R$ 60.000,00		
Valor Benfeitoria V_B	R$ 0,00		



DADOS			
Topografia	Plano		
Tipo	Entre 6 e 12 meses		
Benfeitoria	Sem		
Fonte	Corretor Bruno Porto (14) 99118-9565		
HOMOGENEIZAÇÃO			
Especificação	**Paradigma**	**Elemento**	**Razão**
Fator de fonte/oferta (F_f)	1,00	0,80	0,80
Fator de topografia (F_t)	1,00	1,00	1,00
Fator de localização (F_{loc})	1,00	1,00	1,00
$V_T = V_O - V_B \times F_f \times F_u \times Fl_{oc}$			
V_T = R$ 48.000,00			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ERENILDO CONTE, Tiburcio Cardoso Neto e Fernanda Cristina Bacan Conte, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código y8BV2Xu8.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

6.4 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DE DADOS

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

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

- R$/m²: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.
- Fator de fonte. (Paradigma F_f=1,00)
- Fator de topografia (Paradigma F_t=1,00)
- Fator localização (Paradigma F_{loc}=1,00)

Estes fatores foram então tabelados, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 14 dados da pesquisa, 10 foram efetivamente aproveitados.

Tabela 6 – Valores do lote urbano em m² com fatores de homogeneização.

Amostra	A	V_T	V_U	V_U - μ	$(V_U - \mu)^2$	%
2	250,00	R$ 56.700,00	R$ 226,80	R$ 3,72	R$ 13,84	10,17%
3	250,00	R$ 57.600,00	R$ 230,40	R$ 7,32	R$ 53,58	10,33%
5	250,00	R$ 56.000,00	R$ 224,00	R$ 0,92	R$ 0,85	10,04%
6	250,00	R$ 58.400,00	R$ 233,60	R$ 10,52	R$ 110,67	10,47%
7	250,00	R$ 55.000,00	R$ 220,00	-R$ 3,08	R$ 9,49	9,86%
8	250,00	R$ 54.000,00	R$ 216,00	-R$ 7,08	R$ 50,13	9,68%
9	250,00	R$ 54.000,00	R$ 216,00	-R$ 7,08	R$ 50,13	9,68%
10	250,00	R$ 54.400,00	R$ 217,60	-R$ 5,48	R$ 30,03	9,75%
11	250,00	R$ 57.600,00	R$ 230,40	R$ 7,32	R$ 53,58	10,33%
12	250,00	R$ 54.000,00	R$ 216,00	-R$ 7,08	R$ 50,13	9,68%

$n = 10$ $n - 1 = 9$ ΣVU **R$ 2.230,80** Σ $(VU - \mu)^2$ **R$ 422,42**

Onde:

A = Área (m²)

n = Numero de amostras

$n - 1$ = Grau de liberdade

V_T = Valor do Lote Urbano

V_U = Valor do Lote por m²

$V_{U\ menor}$ = R$ 216,00/ m².

$V_{U\ maior}$ = R$ 233,60/ m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código j8BHY8xu.

1. Média aritmética simples (μ) $\mu = \frac{\Sigma Vu}{n}$ = R$ 223,08/m².
2. Variância amostral (S^2) $S^2 = \frac{\Sigma(Vu-\mu)^2}{n-1}$ = R$ 46,94/m².
3. Desvio padrão (σ) $\sigma = \sqrt[2]{S^2}$ = R$ 6,85/m².
4. Coeficiente de variação (C_v) $C_v = \frac{\sigma}{\mu}$ x 100 = 3,07%

Como C_v < 5% não há necessidade de verificar se existem dados suspeitos. Mas para detalhar melhor o presente laudo, faremos a verificação segundo Chauvenet

6.4.1 CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento. Caso não seja adotado o valor calculado, o engenheiro de avaliações deve justificar sua escolha.

Considerando o campo de arbítrio de 5%, para mais e para menos, em torno da estimativa da tendência central da avaliação, conforme a ABNT NBR 14653-1:2019, temos:

1. Campo de arbítrio **C_a**= 5%= R$ 11,15
2. Tendência central (média) **T** = R$ 223,08/m².
3. Limite de arbítrio inferior **L_{ainf}** = R$ 220,09/m².
4. Limite de arbítrio superior **L_{asup}** = R$ 226,07/m².

6.5 CÁLCULO DO VALOR DO LOTE

Com as etapas descritas nos itens anteriores obtemos o valor por metro quadrado (m²) do lote do imóvel objeto. Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação deste valor pela área descrita abaixo.

- Valor arbitrado (Média Homogeneizada) = R$ 223,08/m²
- Área = 250,00m²

VALOR DO TERRENO = Média Homogeneizada x Área Lote

VALOR DO TERRENO = R$ 223,08 x 250,00

VALOR DO TERRENO = R$ 55.770,00

6.6 CÁLCULO DO VALOR CONSTRUÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código j8BHY8w8.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

Na data da vistoria, o imóvel apresentava uma área total construída de 258,00m², composta por um sobrado com 136,20m² no primeiro pavimento e 82,30m² no segundo pavimento e uma área de lazer com 39,50m². A edificação encontrava-se semiacabada, com a obra ainda em andamento, apresentando os seguintes quantitativos executados:

- 115 m² de contrapiso
- 450 m² de alvenaria de vedação
- 170 m² de reboco aplicado
- 126 m² de laje executada, porém sem revestimento (reboco)
- 137,68 m² de cobertura com telhas metálicas e estrutura metálica (sobrado)

A seguir, apresenta-se o orçamento detalhado com os custos estimados da obra executada até a data da vistoria.

DESCRIÇÃO DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA					
1	LOCAÇÃO DE OBRA -300m²	UN	QUANT	V. UNITARIO	V. TOTAL R$ 552,90
1.1	SARRAFO 5CM - 3M	UN	50,00	R$ 10,03	R$ 501,50
1.2	PREGO 18x27	KG	4,00	R$ 12,85	R$ 51,40
2	FUNDAÇÃO	UN	QUANT	V. UNITARIO	V. TOTAL R$ 46.388,84
2.1	MURO DE ARRIMO				R$ 27.168,46
2.1.1	CIMENTO CP II - E32	SC	30,00	R$ 33,73	R$ 1.011,90
2.1.2	AREIA GROSSA	M³	3,00	R$ 194,90	R$ 584,70
2.1.3	AREIA FINA	M³	4,00	R$ 129,90	R$ 519,60
2.1.4	BRITA 01	M³	7,00	R$ 183,91	R$ 1.287,37
2.1.5	CAL HIDRATADA CHI	SC	30,00	R$ 15,15	R$ 454,50
2.1.6	TIJOLO CERÂMICO 8FUROS - 9x19X19	UN	4.200,00	R$ 0,97	R$ 4.074,00
2.1.7	AÇO CA-50 DIAM.5.0 MM	BR	18,00	R$ 13,41	R$ 241,38
2.1.8	AÇO CA-50 DIAM. 10,0 MM	BR	17,00	R$ 47,61	R$ 809,37
2.1.9	ATERRAMENTO E COMPACTAÇÃO	VB	1,00	R$ 2.500,00	R$ 2.500,00
2.1.10	ARAME RECOZIDO TORCIDO BWG 18	KG	10,00	R$ 14,31	R$ 143,10
2.1.11	TÁBUA	UN	6,00	R$ 43,59	R$ 261,54
2.1.12	SARRAFO 10 CM	UN	10,00	R$ 10,03	R$ 100,30
2.1.13	PREGO 18x27	KG	2,00	R$ 12,85	R$ 25,70
2.1.14	IMPERMEABILIZANTE TECPLUS TOP - QUARTZOLIT 18L	UN	9,00	R$ 45,00	R$ 405,00
2.1.15	MÃO DE OBRA ASSENTAMENTO	M²	150,00	R$ 50,00	R$ 7.500,00
2.1.16	MÃO DE OBRA CHAPISCO+REBOCO	M²	150,00	R$ 35,00	R$ 5.250,00
2.1.17	MÃO DE OBRA VIGAS E PILARES	VB	1,00	R$ 2.000,00	R$ 2.000,00
2.2	ESTACAS - 22UN (3,5m - D= 25cm)				R$ 5.987,99
2.2.1	AÇO CA-50 DIAM. 8,00 MM	BR	12,00	R$ 31,41	R$ 376,92
2.2.2	CIMENTO CP II - E32	SC	40,00	R$ 33,73	R$ 1.349,20
2.2.3	AREIA GROSSA	M³	5,00	R$ 194,90	R$ 974,50
2.2.4	BRITA 01	M³	7,00	R$ 183,91	R$ 1.287,37
2.2.5	MÃO DE OBRA	VB	1,00	R$ 2.000,00	R$ 2.000,00
2.3	VIGAS BALDRAME - 148m				R$ 13.232,39
2.3.1	AÇO CA-50 DIAM. 4,2 MM	BR	50,00	R$ 9,45	R$ 472,50
2.3.2	AÇO CA-50 DIAM. 8,00 MM	BR	40,00	R$ 31,41	R$ 1.256,40
2.3.3	AÇO CA-50 DIAM. 10,0 MM	BR	10,00	R$ 47,61	R$ 476,10
2.3.4	ARAME RECOZIDO TORCIDO BWG 18	KG	8,00	R$ 14,31	R$ 114,48
2.3.5	IMPERMEABILIZANTE TECPLUS TOP - QUARTZOLIT 18L	UN	2,00	R$ 45,00	R$ 90,00
2.3.6	CIMENTO CP II - E32	UN	55,00	R$ 33,73	R$ 1.855,15
2.3.7	AREIA GROSSA	M³	7,00	R$ 194,90	R$ 1.364,30
2.3.8	BRITA 01	M³	6,00	R$ 183,91	R$ 1.103,46
2.3.9	MÃO DE OBRA	VB	1,00	R$ 6.500,00	R$ 6.500,00
3	PILARES	UN	QUANT	V. UNITARIO	V. TOTAL R$ 11.183,27
3.1	TRELIÇA H8 -12m	BR	10,00	R$ 68,32	R$ 683,20
3.2	AÇO CA-50 DIAM. 4,2 MM	BR	10,00	R$ 9,45	R$ 94,50
3.3	AÇO CA-50 DIAM.5.0 MM	BR	30,00	R$ 13,41	R$ 402,30
3.4	AÇO CA-50 DIAM. 8,00 MM	BR	22,00	R$ 31,41	R$ 691,02
3.5	AÇO CA-50 DIAM. 10,0 MM	BR	28,00	R$ 47,61	R$ 1.333,08
3.6	ARAME RECOZIDO TORCIDO BWG 18	KG	13,00	R$ 14,31	R$ 186,03
3.7	TÁBUA	UN	15,00	R$ 43,59	R$ 653,85
3.8	SARRAFO 10 CM	UN	10,00	R$ 10,03	R$ 100,30
3.9	PREGO 18x27	KG	6,00	R$ 12,85	R$ 77,10
3.10	CIMENTO CP II - E32	UN	40,00	R$ 33,73	R$ 1.349,20
3.11	AREIA GROSSA	M³	4,50	R$ 194,90	R$ 877,05
3.12	BRITA 01	M³	4,00	R$ 183,91	R$ 735,64
3.13	MÃO DE OBRA	VB	1,00	R$ 4.000,00	R$ 4.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código j8BHY8w.

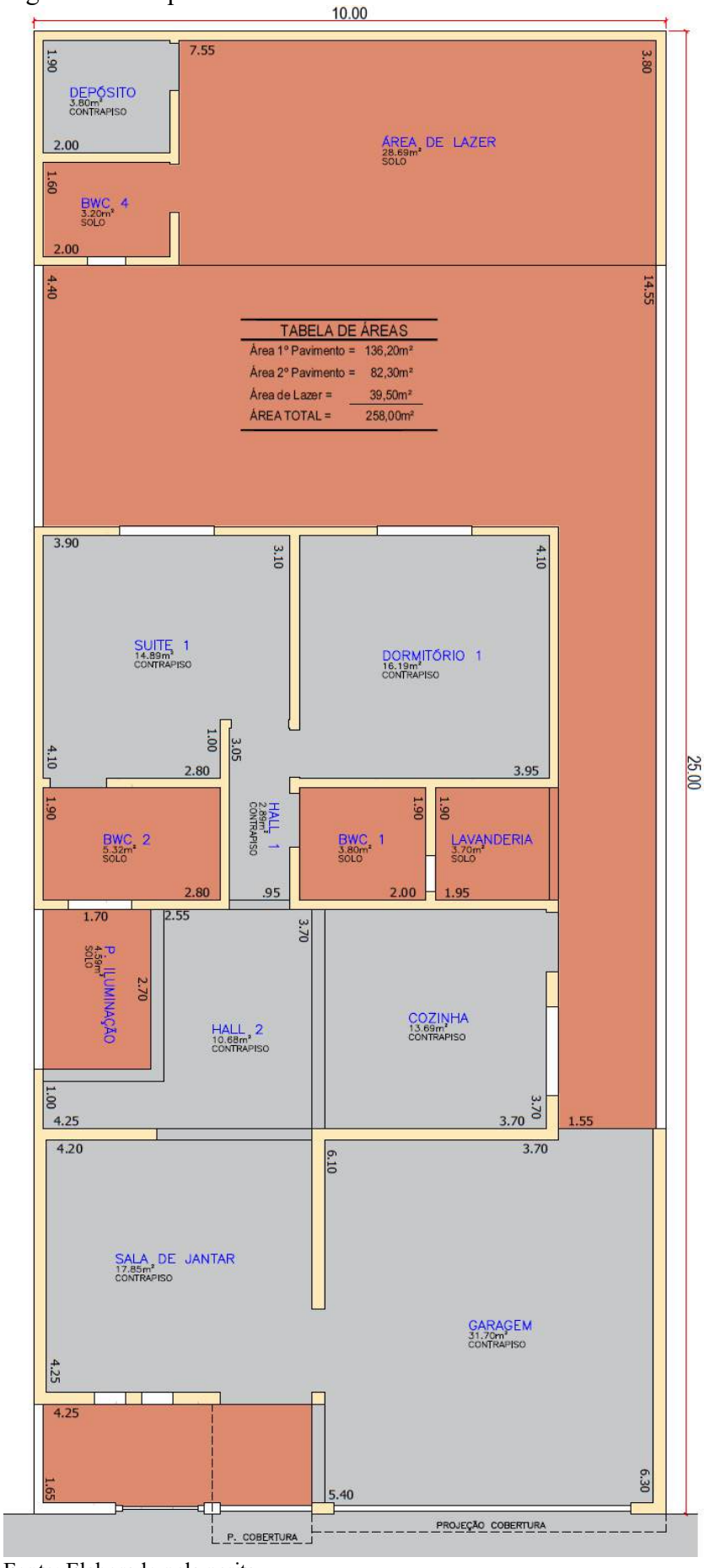
4	ALVENARIA 590 m²	UN	QUANT	V. UNITARIO	V. TOTAL
					R$ 53.221,84
4.1	TIJOLO CERÂMICO 8FUROS - 9x19X19	UN	18.375,00	R$ 0,97	R$ 17.823,75
4.2	TIJOLO CERÂMICO MACIÇO	UN	4.000,00	R$ 0,55	R$ 2.200,00
4.3	CIMENTO CP II - E32	SC	23,00	R$ 33,73	R$ 775,79
4.4	CAL HIDRATADA CHI	SC	90,00	R$ 15,15	R$ 1.363,50
4.5	AREIA FINA	M³	12,00	R$ 129,90	R$ 1.558,80
4.6	MÃO DE OBRA	M²	590,00	R$ 50,00	R$ 29.500,00
5	VIGAS	UN	QUANT	V. UNITARIO	V. TOTAL
					R$ 10.570,15
5.1	CANALETA CERÂMICA - 9x19x19	UN	1.400,00	R$ 2,50	R$ 3.500,00
5.2	AÇO CA-50 DIAM. 4,2 MM	BR	8,00	R$ 9,45	R$ 75,60
5.3	AÇO CA-50 DIAM.5.0 MM	BR	19,00	R$ 13,41	R$ 254,79
5.4	AÇO CA-50 DIAM. 8,00 MM	BR	23,00	R$ 31,41	R$ 722,43
5.5	AÇO CA-50 DIAM. 10,0 MM	BR	18,00	R$ 47,61	R$ 856,98
5.6	TÁBUA	UN	6,00	R$ 43,59	R$ 261,54
5.7	SARRAFO 10 CM	UN	10,00	R$ 10,03	R$ 100,30
5.8	PREGO 18x27	KG	2,00	R$ 12,85	R$ 25,70
5.9	CIMENTO CP II - E32	UN	18,00	R$ 33,73	R$ 607,14
5.10	AREIA GROSSA	M³	2,00	R$ 194,90	R$ 389,80
5.11	BRITA 01	M³	1,50	R$ 183,91	R$ 275,87
5.12	MÃO DE OBRA	VB	1,00	R$ 3.500,00	R$ 3.500,00
6	CONTRAPISO -115m²	UN	QUANT	V. UNITARIO	V. TOTAL
					R$ 4.711,22
6.1	CIMENTO CP II - E32	UN	24,00	R$ 33,73	R$ 809,52
6.2	AREIA GROSSA	M³	3,50	R$ 194,90	R$ 682,15
6.3	BRITA 01	M³	5,00	R$ 183,91	R$ 919,55
6.4	MÃO DE OBRA	M²	115,00	R$ 20,00	R$ 2.300,00
7	LAJE -126m²	ORÇADO		VALOR	
		UN	QUANT	V. UNITARIO	V. TOTAL
					R$ 24.050,38
7.1	CONCRETO FCK 25	M³	10,00	R$ 480,00	R$ 4.800,00
7.2	ALUGUEL DE BOMBA CONCRETAGEM	UN	1,00	R$ 1.400,00	R$ 1.400,00
7.3	LAJOTA CERÂMICA	UN	1.270,00	R$ 3,15	R$ 4.000,50
7.4	TRILHO H12	M	282,00	R$ 32,34	R$ 9.119,88
7.5	ESCORAMENTO	UN	1,00	R$ 950,00	R$ 950,00
7.6	MÃO DE OBRA	M²	126,00	R$ 30,00	R$ 3.780,00
8	TELHADO	UN	QUANT	V. UNITARIO	V. TOTAL
					R$ 27.665,00
8.1	TELHA METÁLICA TRAPEZOIDAL 1,10M LAGURA	M	125,00	R$ 65,00	R$ 8.125,00
8.2	CALHA METÁLICA	M	30,00	R$ 80,00	R$ 2.400,00
8.3	PARAFUSO AUTO BROCANTE	UN	1.000,00	R$ 0,34	R$ 340,00
8.4	ESTRUTURA METÉLICA	VB	1,00	R$ 16.800,00	R$ 16.800,00
9	CHAPISCO E REBOCO ALVENARIA	UN	QUANT	V. UNITARIO	V. TOTAL
					R$ 8.365,17
9.1	CIMENTO CP II - E32	UN	39,00	R$ 33,73	R$ 1.315,47
9.2	AREIA FINA	M³	3,00	R$ 129,90	R$ 389,70
9.3	AREIA GROSSA	M³	1,00	R$ 194,90	R$ 194,90
9.4	CAL HIDRATADA CHI	SC	34,00	R$ 15,15	R$ 515,10
9.5	MÃO DE OBRA	M²	170,00	R$ 35,00	R$ 5.950,00
10	OUTROS	UN	QUANT	V. UNITARIO	V. TOTAL
					R$ 16.022,40
10.1	ESCADA METÁLICA	VB	1,00	R$ 1.800,00	R$ 1.800,00
10.2	ESTRUTURA METÁLICA JARDIM DE INVERNO	VB	1,00	R$ 750,00	R$ 750,00
10.3	PORTÕES DE FERRO	VB	1,00	R$ 10.900,00	R$ 10.900,00
10.4	POSTE PADRÃO	UN	1,00	R$ 1.350,00	R$ 1.350,00
10.5	CONDUITES 25MM - AMARELHO - ROLO 50M	UN	3,00	R$ 69,90	R$ 209,70
10.6	CONDUITES 25MM - LARANJADO - ROLO 50M	UN	1,00	R$ 89,90	R$ 89,90
10.7	CAIXA TOMADA 4x2	UN	35,00	R$ 1,30	R$ 45,50
10.8	CAIXA TOMADA 4x4	UN	10,00	R$ 2,65	R$ 26,50
10.9	CAIXA ILUMINAÇÃO LAJE	UN	12,00	R$ 8,40	R$ 100,80
10.10	MÃO DE OBRA COLOCAÇÃO DE CAIXAS E CONDUITES	VB	1,00	R$ 750,00	R$ 750,00
	TOTAL GERAL DA CONSTRUÇÃO				R$ 202.731,17

Observação: Para este orçamento foram consideradas as medidas e observações obtidas durante a vistoria. Os preços de materiais e mão de obra foram obtidos por cotações locais (em Duartina) com pedreiros, serventes, empreiteiros, carpinteiros, serralheiros, calheiros, lojas de materiais de construção e marmorarias.

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R$ 202.731,17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CARLONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código y8BV0008.

Figura 5 – Croqui do imóvel – Planta Baixa - 1º Pavimento

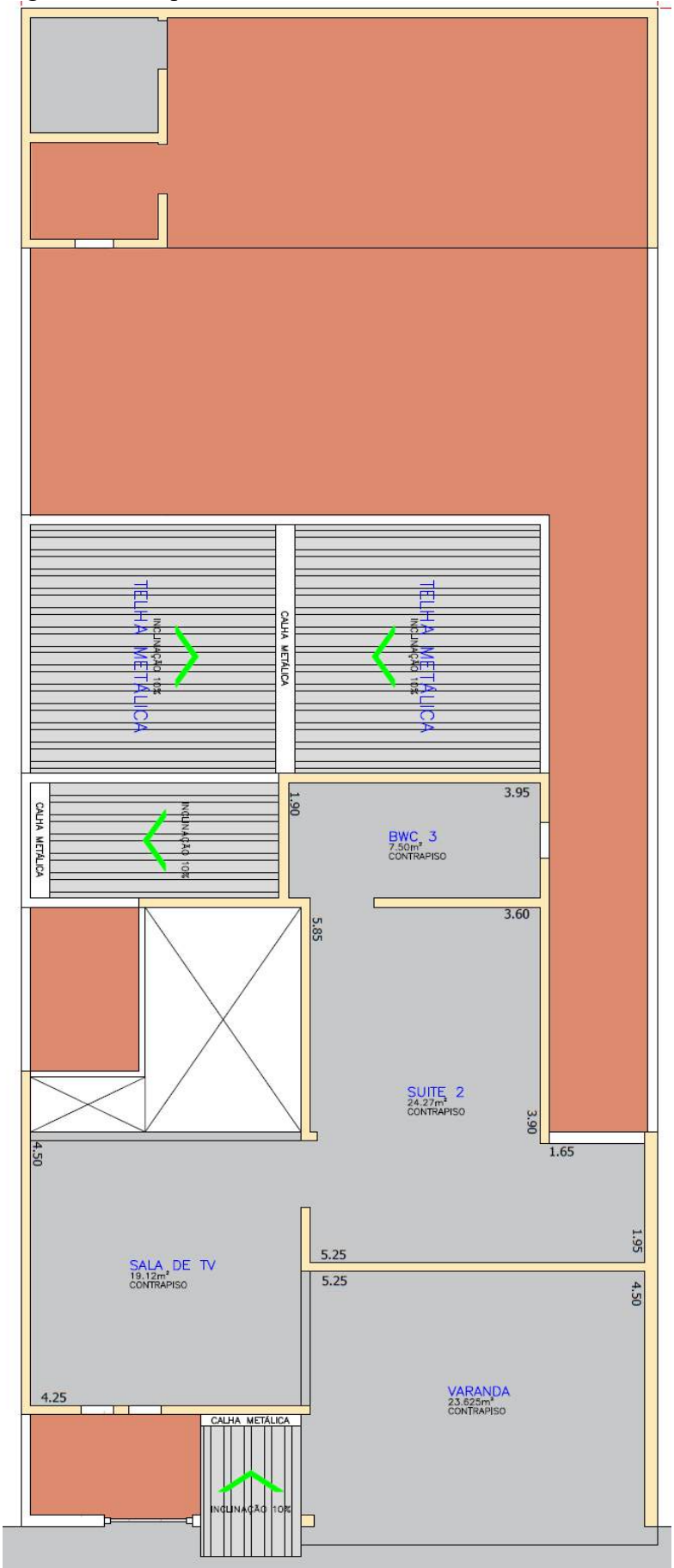


Fonte: Elaborado pela perita.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo e Lohane Azenha Carloni, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código j8BHY8.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

Figura 6 – Croqui do imóvel – Planta Baixa - 2º Pavimento



Fonte: Elaborado pela perita.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS CARLONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

Figura 7 – Croqui do imóvel – Planta Baixa - Cobertura



Fonte: Elaborado pela perita.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CARDOZO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código

6.7 CÁLCULO DO VALOR DE VENDA

Terreno:	R$23.715,00
Construção:	R$202.731,17
Total Investido:	**R$226.446,17**

Para fins de cálculo do valor de venda, será considerado o valor atual do terreno, de R$ 55.770,00. Ressalta-se que já houve ganho de capital decorrente da valorização do imóvel, adquirido em 2013 por R$ 10.000,00. Corrigido monetariamente pelo IGP-M, esse valor corresponde hoje a R$ 23.715,00. Assim, a valorização real obtida foi de R$ 32.055,00, o que representa um lucro de aproximadamente 135% sobre o valor corrigido.

Para o valor de venda será considerando um lucro razoável de 30% sobre o capital investido (comum em avaliação para venda de imóveis inacabados).

LUCRO RAZOÁVEL (30%)

LUCRO (30%) = (Valor do terreno + Valor da construção) x 0,30
LUCRO (30%) = (R$55.770,00 + R$202.731,17) x 0,30
LUCRO (30%) = R$ 258.501,17 x 0,30
LUCRO (30%) = R$ 77.550,35

VALOR DE VENDA

VALOR DE VENDA = Valor do terreno + Valor da construção + Lucro
VALOR DE VENDA = R$55.770,00 + R$202.731,17 + R$ 77.550,35
VALOR DE VENDA = R$336.051,52

6.8 OUTROS VALORES

Este item tem por finalidade apresentar o valor final de venda do imóvel após a conclusão da obra, considerando todos os custos necessários para sua regularização e a quitação integral dos débitos de IPTU.

VALORES PARA FINALIZAR A CONSTRUÇÃO

Área Construída = 258,00m²
CUB/SP Padrão Baixo (Maio/2025) = R$2.023,21/m²
Valor total da construção = R$ 258 x 2.023,21 = R$521.988,18
Valor para finalizar a construção = R$521.988,18 - R$202.731,17 = R$319.257,01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código j8BHY2Xu.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

VALORES PARA REGULARIZAR A CONSTRUÇÃO (APÓS CONCLUSÃO)

- Projeto de regularização (Engenheiro): R$4.500,00
- Taxa de aprovação de projeto de regularização (Prefeitura): R$3.905,64
- Certidão para fins de averbação de construção (Prefeitura): R$116,00
- Averbação de construção (Cartório de Registro de Imóveis): R$850,00
- ISS Construção (Receita Federal): R$20.0000

TOTAL (sujeito a variação): R$ 29.371,00

DIVIDAS PREFEITURA MUNICIPAL DE DUARTINA

- IPTU 2025 - Parcelado em 8x com 2 parcelas em atraso: R$ 688,55
- IPTUS Anteriores - Parcelado em 10x em dia: R$ 1.301,48

TOTAL (sujeito a variação): R$ 1.990,03

Dessa forma, o requerido necessitaria do valor de R$ 31.361,03 para concluir a construção, regularizar o imóvel junto aos órgãos competentes e quitar os débitos existentes, viabilizando sua plena habitabilidade, valorização e eventual comercialização.

VALORES FINAL DO IMÓVEL

VALOR DO TERRENO = R$ 55.770,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R$ 521.988,18

VALOR TOTAL = R$ 577.758,18

CENÁRIO CONSERVADOR (30% DE VALORIZAÇÃO)

- Valor de Venda (Lucro 30%) = R$ 577.758,18 × 1,30
- Valor de Venda= R$ 751.085,63
- Lucro Bruto = R$ 173.327,45
- Lucro Líquido = R$ 141.966,42

CENÁRIO OTIMISTA (50% DE VALORIZAÇÃO)

- Valor de Venda (Lucro 50%) = R$ 577.758,18 × 1,50
- Valor de Venda (Lucro 50%) = R$ 866.637,27
- Lucro Bruto = R$ 288.879,09
- Lucro Líquido = R$ 257.518,06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ERIVALDO ROCHA e LOHANE AZENHA CARLONI, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, Comarca de Duartina, Vara Unica, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código j8BHY8w.

7 CONCLUSÃO

Sendo assim, após a verificação das amostras coletadas e aplicação do método comparativo direto de dados de mercado homogeneizado, através do tratamento por fatores, orçamento, análise dos documentos presentes nos autos, cálculo do valor da construção e aplicação de lucro razoável podemos concluir que:

VALOR DO TERRENO =	R$ 55.770,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO =	R$ 202.731,17
LUCRO (30%) =	R$ 77.550,35
VALOR DE VENDA =	**R$336.051,52**

Adotando-se um valor arredondado, com limite de 1%, conforme a NBR 14.653-1, tem-se o seguinte valor de venda para o imóvel objeto:

- **VALOR DE VENDA = R$337.000,00**

8 ENCERRAMENTO

O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 82 (oitenta e duas) páginas com 1 (um) anexo.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Duartina, 08 de junho de 2025.

Lohane Azenha Carloni

LOHANE AZENHA CARLONI
Engenheira Civil – CREA nº 5070406350
Engenharia de Avaliações e Perícias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOHANE AZENHA CARLONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código j8BV2Xw.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350

ANEXO 1

Neste anexo encontram-se as fotos do imóvel avaliado



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000173-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código j8BHY28.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CARLONI e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código

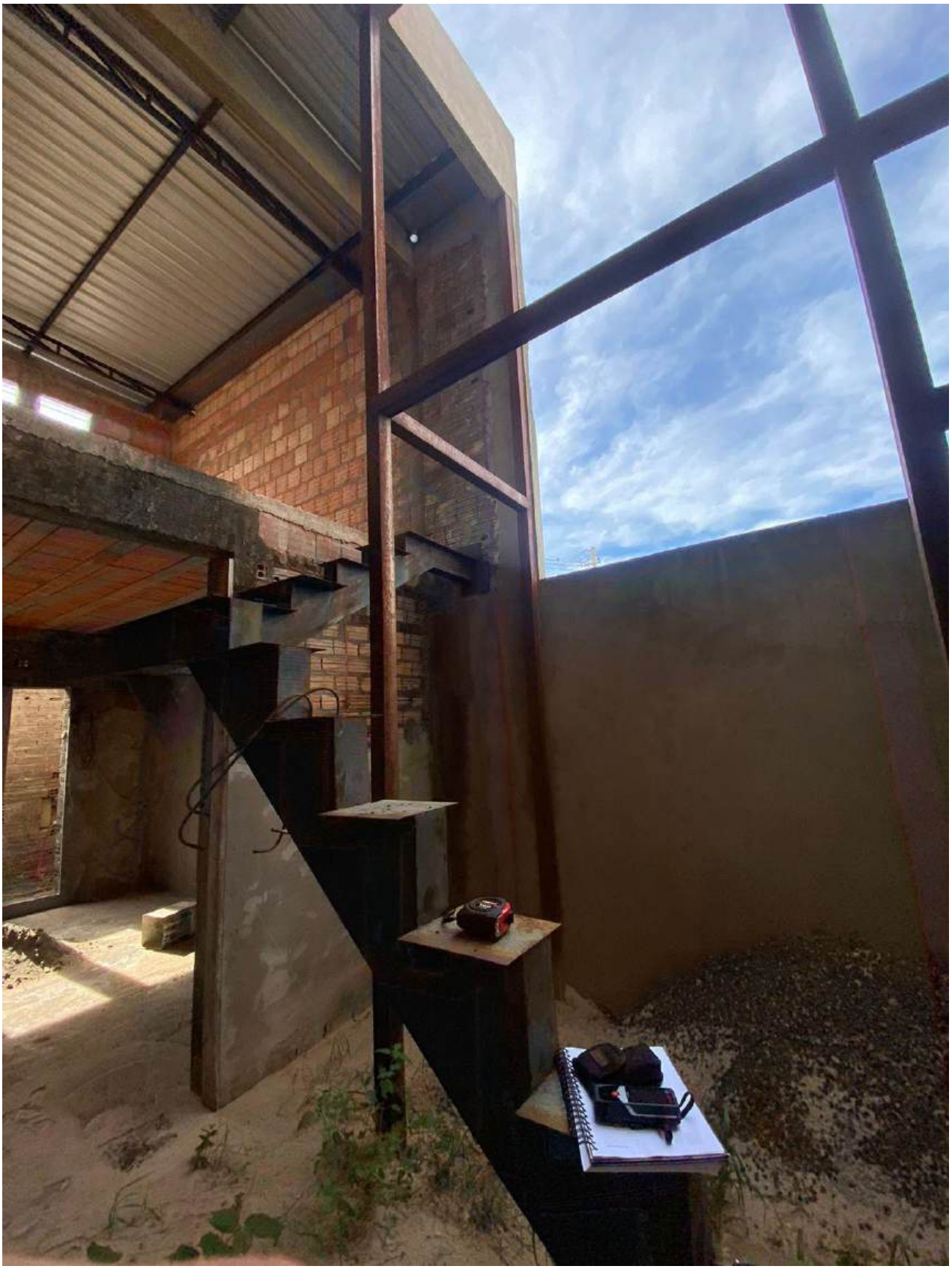
Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO DE CARVALHO e LOHANE AZENHA CARLONI, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CARLONI e LOHANE AZENHA CARLONI, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código j8BV23u8.

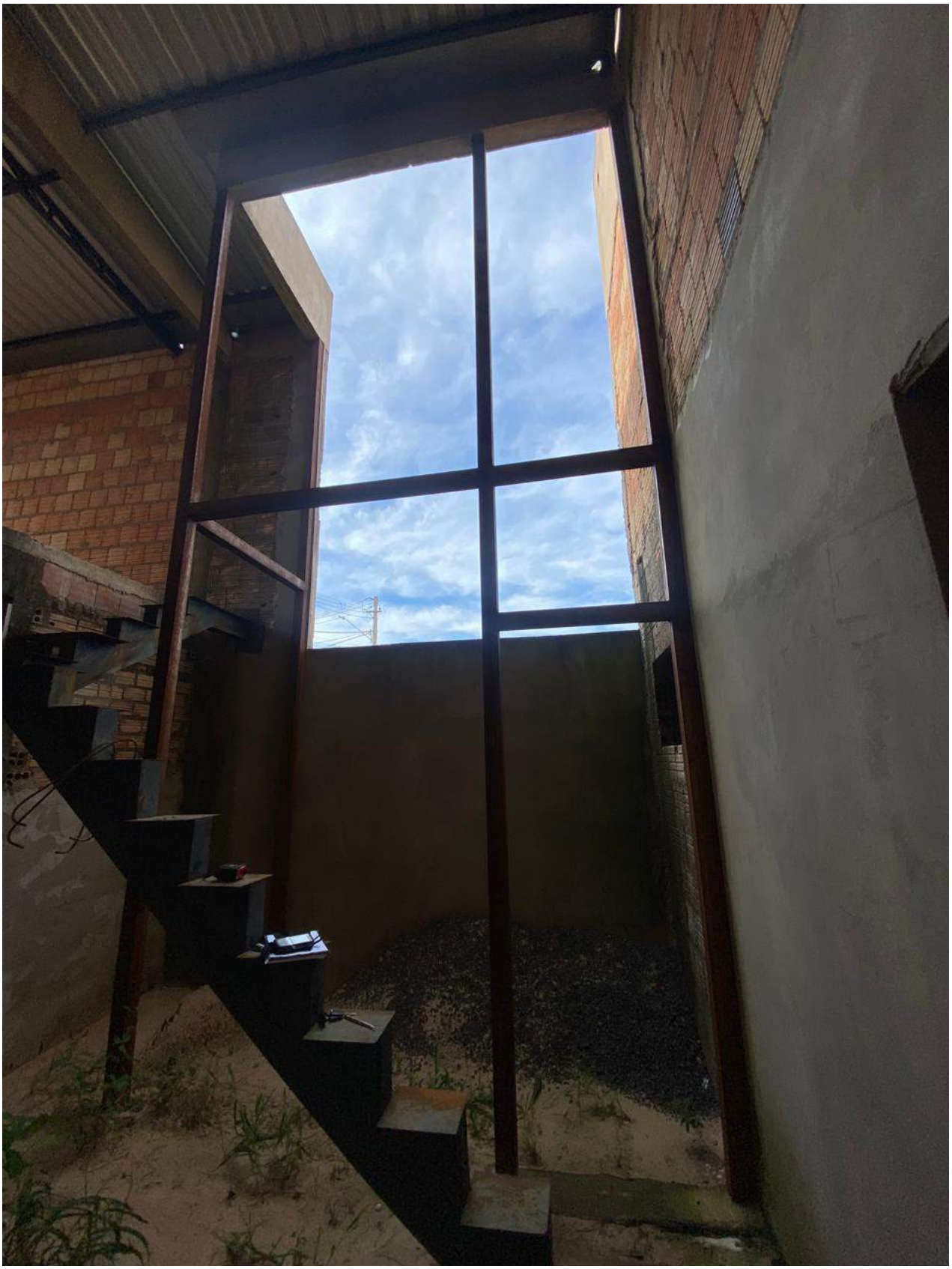
Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CARLONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EZEQUIEL BACCARIN NETO, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código j8BHY2x8.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO AZENHA CARLONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CARLONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código j8BHY2w8.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código j8BV933.

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CARLONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código

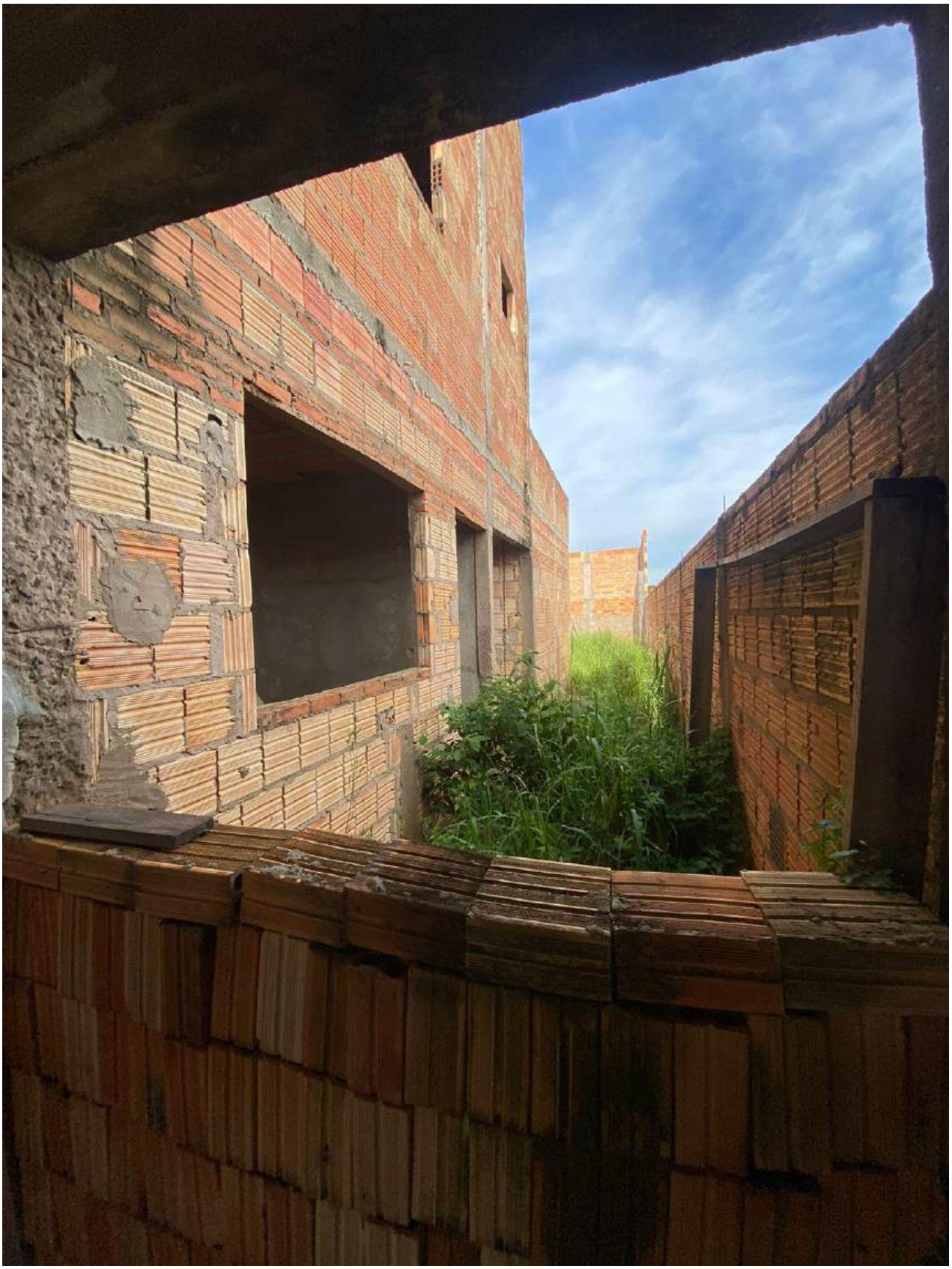
Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CARLONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO DE CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CARLONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CARLONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CARLONI e LOHANE AZENHA CARLONI, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CARLONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código j8BV93u8.

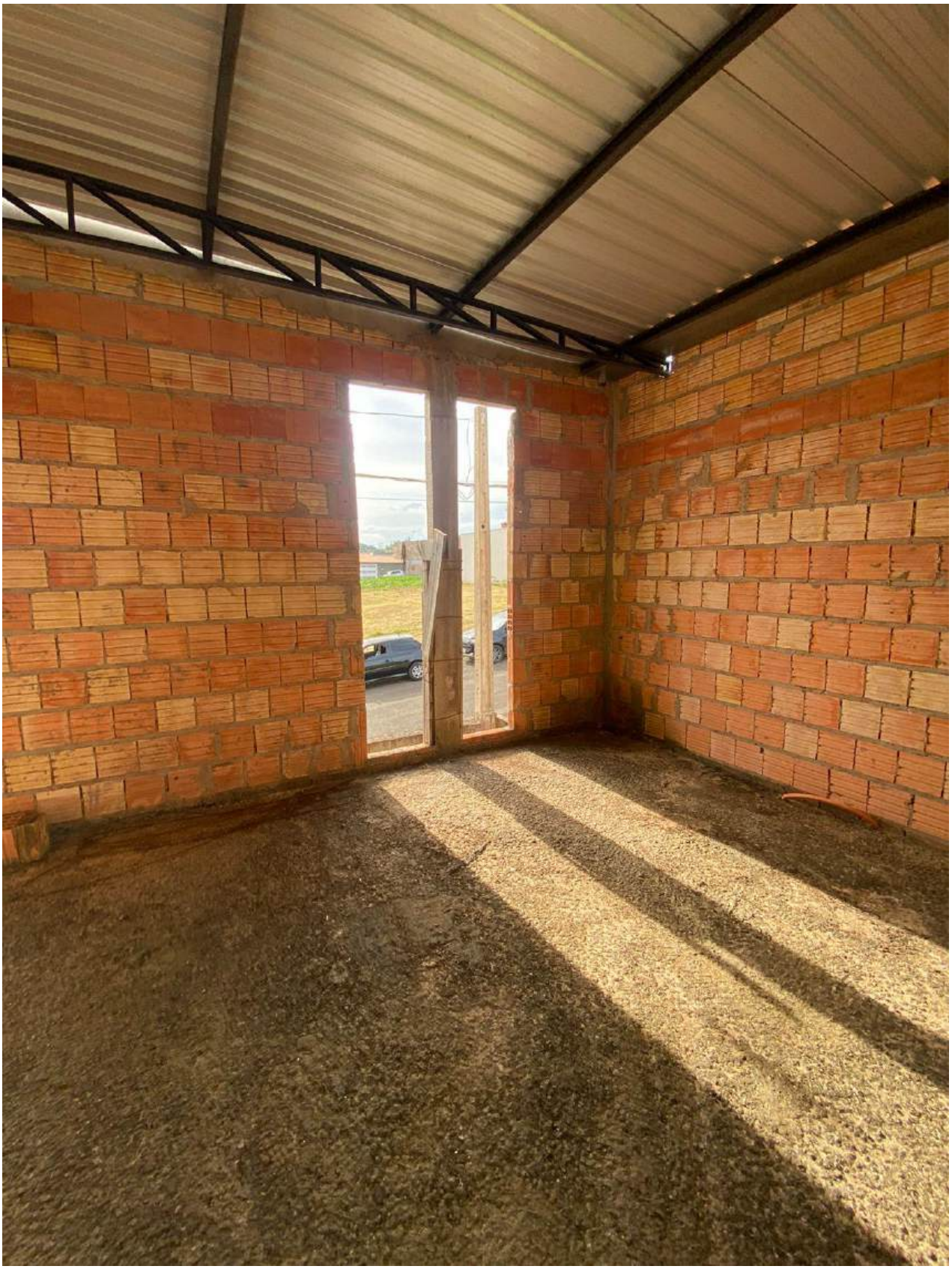
Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CARLONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

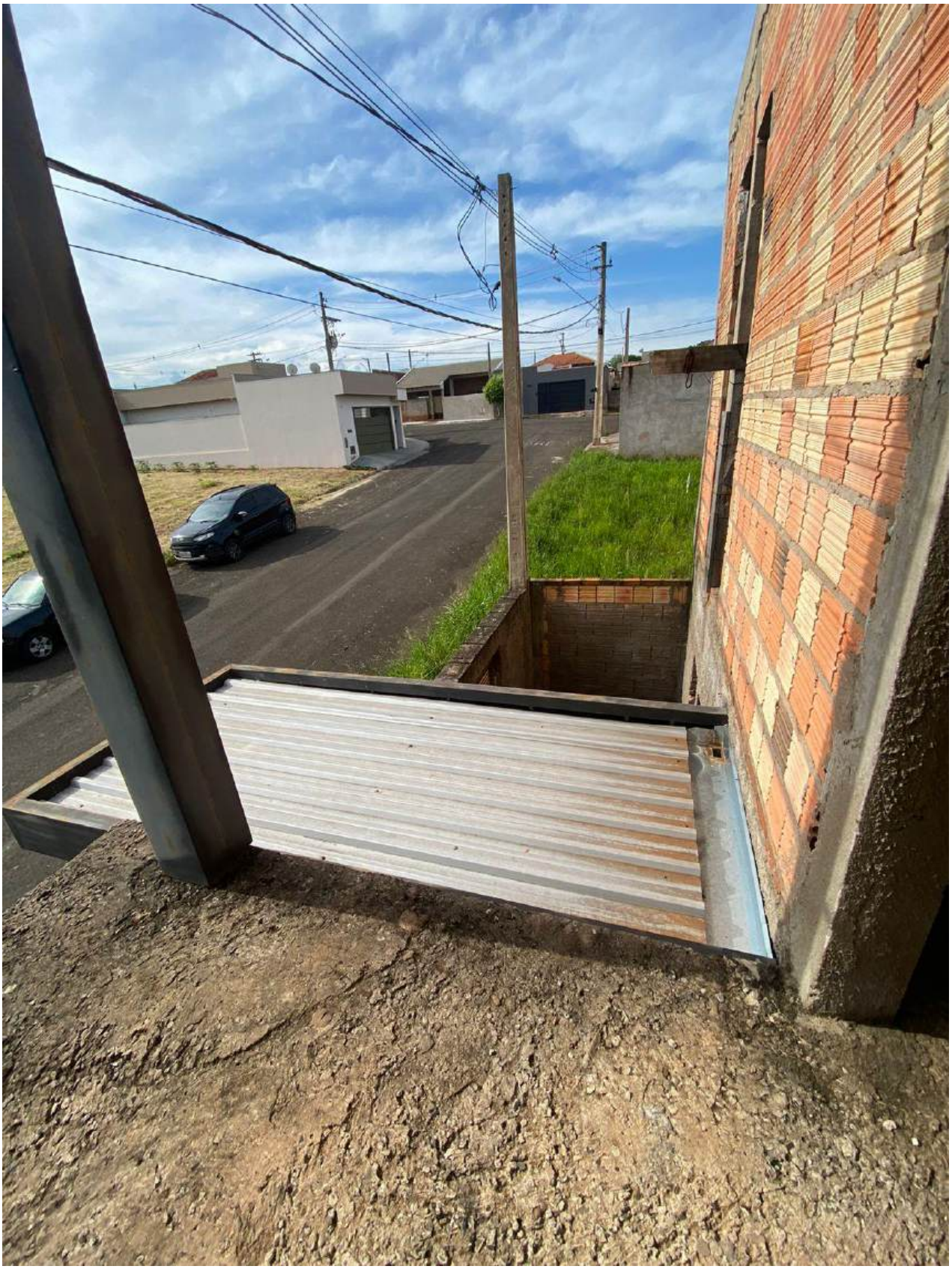
Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

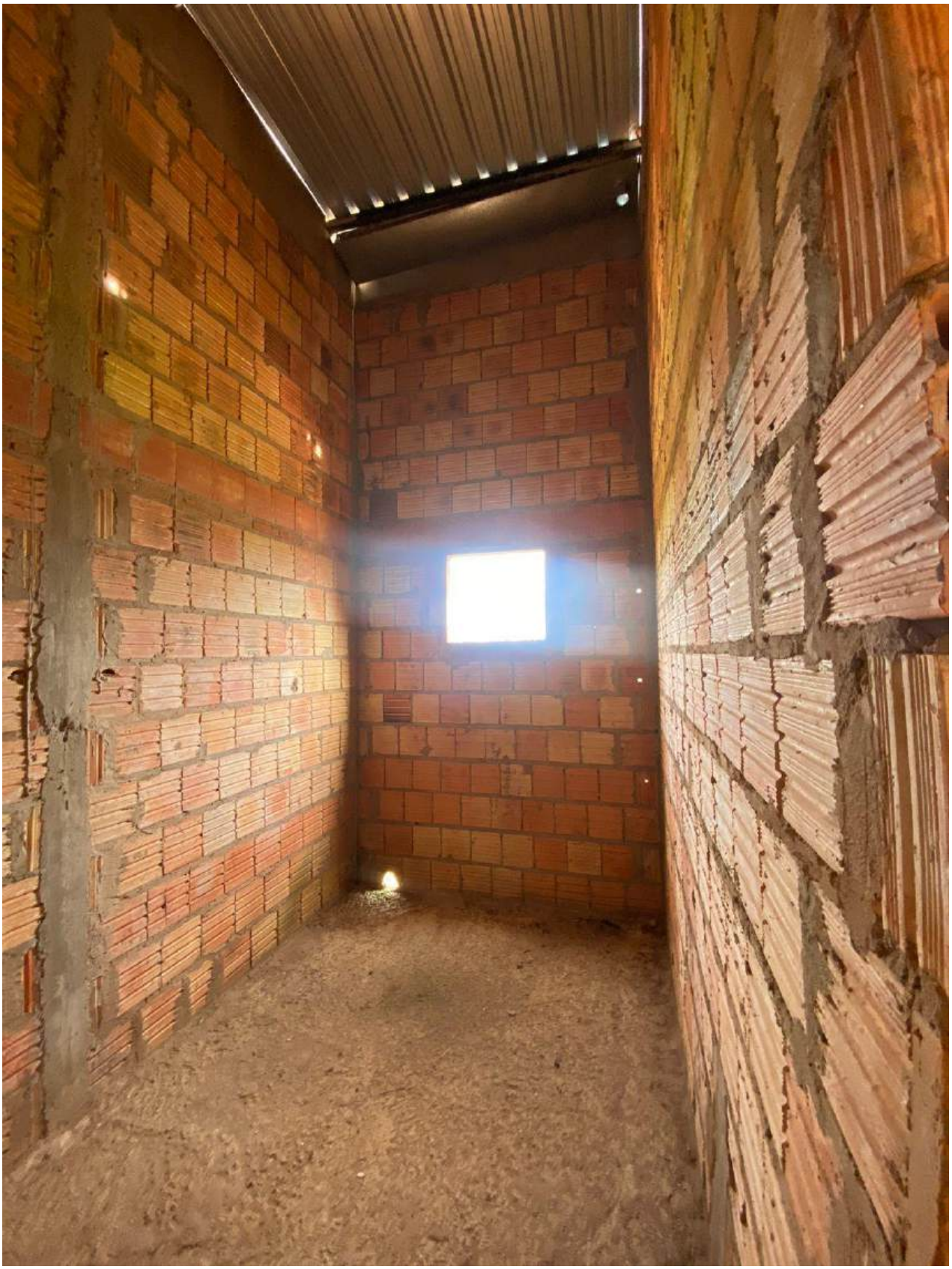
Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CARLONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0071 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CARLONI e LOHANE AZENHA CARLONI, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO DE AZENHA BACCARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil CREA/SP 5070406350



E-mail: englohane@hotmail.com - Tel.: (14) 99777-5559

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO CONTE, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2025 às 19:12 , sob o número WDNA25700069474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2022.8.26.0069 e código

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Duartina
FORO DE DUARTINA
VARA ÚNICA
Rua Sete de Setembro, 486, ., Centro - CEP 17470-000, Fone: (14) 3282-1237, Duartina-SP - E-mail: duartina@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital n°:	1001172-98.2024.8.26.0169
Classe – Assunto:	**Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
Requerente:	Tanaka Locadora de Bens Próprios Ltda.
Requerido:	Manuele Carla Anzolin e outro

Certifico e dou fé que pratiquei o ato ordinatório abaixo discriminado, nos termos do artigo 203, § 4º do C.P.C. e Normas de Serviço da Corregedoria.

Vistas dos autos às partes para:

(X) manifestarem-se, em 15 dias, sobre o laudo pericial juntado aos autos (art. 477, § 1º do CPC).

Duartina, 23 de junho de 2025. Eu, _____, Helbert Paulo Leme dos Santos, Chefe de Seção Judiciário.

CERTIDÃO – REMESSA AO D.J.E.

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) ato(s) ordinatório(s) acima assinalado(s) em _____/_____/_____. Eu, _____, Helbert Paulo Leme dos Santos, Chefe de Seção Judiciário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELBERT PAULO LEME DOS SANTOS, juntado em 23/06/2025 às 12:06 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001172-98.2024.8.26.0169 e código 416

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0623/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Carlos Gabriel Sacomano Montassier (OAB 215242/SP)	D.J.E
Jonatas de Souza Franco (OAB 223425/SP)	D.J.E

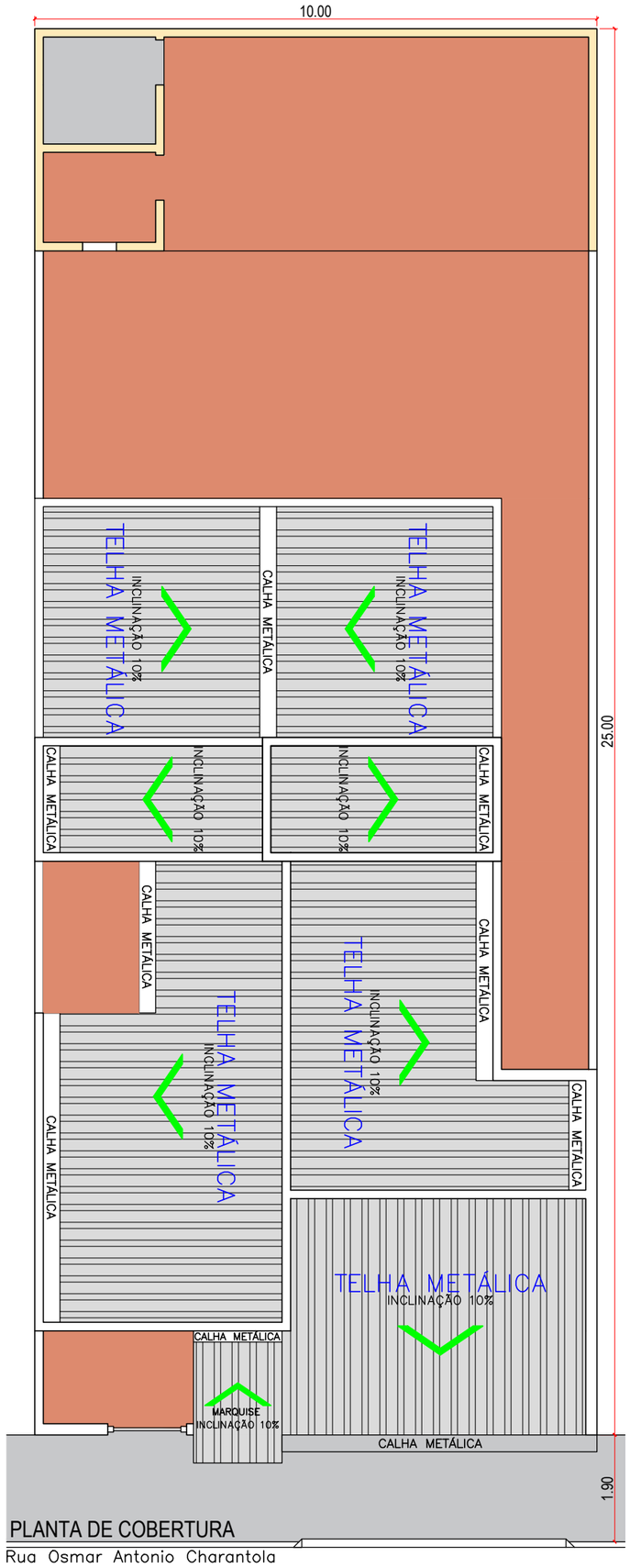
Teor do ato: "Vistas dos autos às partes para: (X) manifestarem-se, em 15 dias, sobre o laudo pericial juntado aos autos (art. 477, § 1º do CPC)."

Duartina, 23 de junho de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Josiane Ferreira Dias e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 23/06/2025 às 13:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001172-98.2024.8.26.0169 e código 28BG0000.

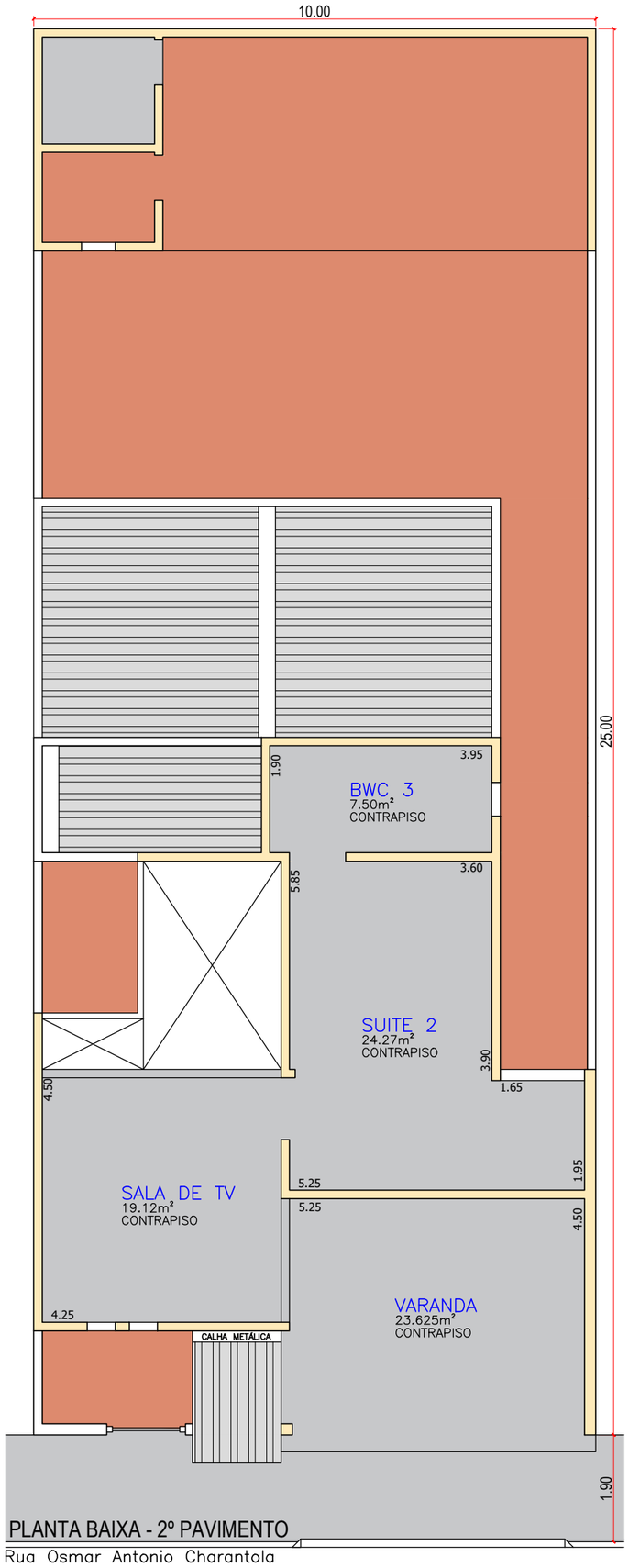
DESCRIÇÃO DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA					
1	LOCAÇÃO DE OBRA -300m²	UN	QUANT	V. UNITARIO	V. TOTAL R$ 552,90
1.1	SARRAFO 5CM - 3M	UN	50,00	R$ 10,03	R$ 501,50
1.2	PREGO 18x27	KG	4,00	R$ 12,85	R$ 51,40
2	FUNDAÇÃO	UN	QUANT	V. UNITARIO	V. TOTAL R$ 46.388,84
2.1	MURO DE ARRIMO				R$ 27.168,46
2.1.1	CIMENTO CP II - E32	SC	30,00	R$ 33,73	R$ 1.011,90
2.1.2	AREIA GROSSA	M³	3,00	R$ 194,90	R$ 584,70
2.1.3	AREIA FINA	M³	4,00	R$ 129,90	R$ 519,60
2.1.4	BRITA 01	M³	7,00	R$ 183,91	R$ 1.287,37
2.1.5	CAL HIDRATADA CHI	SC	30,00	R$ 15,15	R$ 454,50
2.1.6	TIJOLO CERÂMICO 8FUROS - 9x19X19	UN	4.200,00	R$ 0,97	R$ 4.074,00
2.1.7	AÇO CA-50 DIAM.5.0 MM	BR	18,00	R$ 13,41	R$ 241,38
2.1.8	AÇO CA-50 DIAM. 10,0 MM	BR	17,00	R$ 47,61	R$ 809,37
2.1.9	ATERRAMENTO E COMPACTAÇÃO	VB	1,00	R$ 2.500,00	R$ 2.500,00
2.1.10	ARAME RECOZIDO TORCIDO BWG 18	KG	10,00	R$ 14,31	R$ 143,10
2.1.11	TÁBUA	UN	6,00	R$ 43,59	R$ 261,54
2.1.12	SARRAFO 10 CM	UN	10,00	R$ 10,03	R$ 100,30
2.1.13	PREGO 18x27	KG	2,00	R$ 12,85	R$ 25,70
2.1.14	IMPERMEABILIZANTE TECPLUS TOP - QUARTZOLIT 18L	UN	9,00	R$ 45,00	R$ 405,00
2.1.15	MÃO DE OBRA ASSENTAMENTO	M²	150,00	R$ 50,00	R$ 7.500,00
2.1.16	MÃO DE OBRA CHAPISCO+REBOCO	M²	150,00	R$ 35,00	R$ 5.250,00
2.1.17	MÃO DE OBRA VIGAS E PILARES	VB	1,00	R$ 2.000,00	R$ 2.000,00
2.2	ESTACAS - 22UN (3,5m - D= 25cm)				R$ 5.987,99
2.2.1	AÇO CA-50 DIAM. 8,00 MM	BR	12,00	R$ 31,41	R$ 376,92
2.2.2	CIMENTO CP II - E32	SC	40,00	R$ 33,73	R$ 1.349,20
2.2.3	AREIA GROSSA	M³	5,00	R$ 194,90	R$ 974,50
2.2.4	BRITA 01	M³	7,00	R$ 183,91	R$ 1.287,37
2.2.5	MÃO DE OBRA	VB	1,00	R$ 2.000,00	R$ 2.000,00
2.3	VIGAS BALDRAME - 148m				R$ 13.232,39
2.3.1	AÇO CA-50 DIAM. 4,2 MM	BR	50,00	R$ 9,45	R$ 472,50
2.3.2	AÇO CA-50 DIAM. 8,00 MM	BR	40,00	R$ 31,41	R$ 1.256,40
2.3.3	AÇO CA-50 DIAM. 10,0 MM	BR	10,00	R$ 47,61	R$ 476,10
2.3.4	ARAME RECOZIDO TORCIDO BWG 18	KG	8,00	R$ 14,31	R$ 114,48
2.3.5	IMPERMEABILIZANTE TECPLUS TOP - QUARTZOLIT 18L	UN	2,00	R$ 45,00	R$ 90,00
2.3.6	CIMENTO CP II - E32	UN	55,00	R$ 33,73	R$ 1.855,15
2.3.7	AREIA GROSSA	M³	7,00	R$ 194,90	R$ 1.364,30
2.3.8	BRITA 01	M³	6,00	R$ 183,91	R$ 1.103,46
2.3.9	MÃO DE OBRA	VB	1,00	R$ 6.500,00	R$ 6.500,00
3	PILARES	UN	QUANT	V. UNITARIO	V. TOTAL R$ 11.183,27
3.1	TRELIÇA H8 -12m	BR	10,00	R$ 68,32	R$ 683,20
3.2	AÇO CA-50 DIAM. 4,2 MM	BR	10,00	R$ 9,45	R$ 94,50
3.3	AÇO CA-50 DIAM.5.0 MM	BR	30,00	R$ 13,41	R$ 402,30
3.4	AÇO CA-50 DIAM. 8,00 MM	BR	22,00	R$ 31,41	R$ 691,02
3.5	AÇO CA-50 DIAM. 10,0 MM	BR	28,00	R$ 47,61	R$ 1.333,08
3.6	ARAME RECOZIDO TORCIDO BWG 18	KG	13,00	R$ 14,31	R$ 186,03
3.7	TÁBUA	UN	15,00	R$ 43,59	R$ 653,85
3.8	SARRAFO 10 CM	UN	10,00	R$ 10,03	R$ 100,30
3.9	PREGO 18x27	KG	6,00	R$ 12,85	R$ 77,10
3.10	CIMENTO CP II - E32	UN	40,00	R$ 33,73	R$ 1.349,20
3.11	AREIA GROSSA	M³	4,50	R$ 194,90	R$ 877,05
3.12	BRITA 01	M³	4,00	R$ 183,91	R$ 735,64
3.13	MÃO DE OBRA	VB	1,00	R$ 4.000,00	R$ 4.000,00
4	ALVENARIA 590 m²	UN	QUANT	V. UNITARIO	V. TOTAL R$ 53.221,84
4.1	TIJOLO CERÂMICO 8FUROS - 9x19X19	UN	18.375,00	R$ 0,97	R$ 17.823,75
4.2	TIJOLO CERÂMICO MACIÇO	UN	4.000,00	R$ 0,55	R$ 2.200,00
4.3	CIMENTO CP II - E32	SC	23,00	R$ 33,73	R$ 775,79
4.4	CAL HIDRATADA CHI	SC	90,00	R$ 15,15	R$ 1.363,50
4.5	AREIA FINA	M³	12,00	R$ 129,90	R$ 1.558,80
4.6	MÃO DE OBRA	M²	590,00	R$ 50,00	R$ 29.500,00
5	VIGAS	UN	QUANT	V. UNITARIO	V. TOTAL R$ 10.570,15
5.1	CANALETA CERÂMICA - 9x19x19	UN	1.400,00	R$ 2,50	R$ 3.500,00
5.2	AÇO CA-50 DIAM. 4,2 MM	BR	8,00	R$ 9,45	R$ 75,60
5.3	AÇO CA-50 DIAM.5.0 MM	BR	19,00	R$ 13,41	R$ 254,79
5.4	AÇO CA-50 DIAM. 8,00 MM	BR	23,00	R$ 31,41	R$ 722,43
5.5	AÇO CA-50 DIAM. 10,0 MM	BR	18,00	R$ 47,61	R$ 856,98
5.6	TÁBUA	UN	6,00	R$ 43,59	R$ 261,54
5.7	SARRAFO 10 CM	UN	10,00	R$ 10,03	R$ 100,30
5.8	PREGO 18x27	KG	2,00	R$ 12,85	R$ 25,70
5.9	CIMENTO CP II - E32	UN	18,00	R$ 33,73	R$ 607,14
5.10	AREIA GROSSA	M³	2,00	R$ 194,90	R$ 389,80
5.11	BRITA 01	M³	1,50	R$ 183,91	R$ 275,87
5.12	MÃO DE OBRA	VB	1,00	R$ 3.500,00	R$ 3.500,00
6	CONTRAPISO -115m²	UN	QUANT	V. UNITARIO	V. TOTAL R$ 4.711,22
6.1	CIMENTO CP II - E32	UN	24,00	R$ 33,73	R$ 809,52
6.2	AREIA GROSSA	M³	3,50	R$ 194,90	R$ 682,15
6.3	BRITA 01	M³	5,00	R$ 183,91	R$ 919,55
6.4	MÃO DE OBRA	M²	115,00	R$ 20,00	R$ 2.300,00
7	LAJE -126m²	ORÇADO UN	ORÇADO QUANT	VALOR V. UNITARIO	V. TOTAL R$ 24.050,38
7.1	CONCRETO FCK 25	M³	10,00	R$ 480,00	R$ 4.800,00
7.2	ALUGUEL DE BOMBA CONCRETAGEM	UN	1,00	R$ 1.400,00	R$ 1.400,00
7.3	LAJOTA CERÂMICA	UN	1.270,00	R$ 3,15	R$ 4.000,50
7.4	TRILHO H12	M	282,00	R$ 32,34	R$ 9.119,88
7.5	ESCORAMENTO	UN	1,00	R$ 950,00	R$ 950,00
7.6	MÃO DE OBRA	M²	126,00	R$ 30,00	R$ 3.780,00
8	TELHADO	UN	QUANT	V. UNITARIO	V. TOTAL R$ 27.665,00
8.1	TELHA METÁLICA TRAPEZOIDAL 1,10M LAGURA	M	125,00	R$ 65,00	R$ 8.125,00
8.2	CALHA METÁLICA	M	30,00	R$ 80,00	R$ 2.400,00
8.3	PARAFUSO AUTO BROCANTE	UN	1.000,00	R$ 0,34	R$ 340,00
8.4	ESTRUTURA METÉLICA	VB	1,00	R$ 16.800,00	R$ 16.800,00
9	CHAPISCO E REBOCO ALVENARIA	UN	QUANT	V. UNITARIO	V. TOTAL R$ 8.365,17
9.1	CIMENTO CP II - E32	UN	39,00	R$ 33,73	R$ 1.315,47
9.2	AREIA FINA	M³	3,00	R$ 129,90	R$ 389,70
9.3	AREIA GROSSA	M³	1,00	R$ 194,90	R$ 194,90
9.4	CAL HIDRATADA CHI	SC	34,00	R$ 15,15	R$ 515,10
9.5	MÃO DE OBRA	M²	170,00	R$ 35,00	R$ 5.950,00
10	OUTROS	UN	QUANT	V. UNITARIO	V. TOTAL R$ 16.022,40
10.1	ESCADA METÁLICA	VB	1,00	R$ 1.800,00	R$ 1.800,00
10.2	ESTRUTURA METÁLICA JARDIM DE INVERNO	VB	1,00	R$ 750,00	R$ 750,00
10.3	PORTÕES DE FERRO	VB	1,00	R$ 10.900,00	R$ 10.900,00
10.4	POSTE PADRÃO	UN	1,00	R$ 1.350,00	R$ 1.350,00
10.5	CONDUITES 25MM - AMARELHO - ROLO 50M	UN	3,00	R$ 69,90	R$ 209,70
10.6	CONDUITES 25MM - LARANJADO - ROLO 50M	UN	1,00	R$ 89,90	R$ 89,90
10.7	CAIXA TOMADA 4x2	UN	35,00	R$ 1,30	R$ 45,50
10.8	CAIXA TOMADA 4x4	UN	10,00	R$ 2,65	R$ 26,50
10.9	CAIXA ILUMINAÇÃO LAJE	UN	12,00	R$ 8,40	R$ 100,80
10.10	MÃO DE OBRA COLOCAÇÃO DE CAIXAS E CONDUITES	VB	1,00	R$ 750,00	R$ 750,00
TOTAL GERAL DA CONSTRUÇÃO					R$ 202.731,17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO DE CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/06/2025 às 08:14 , sob o número WDNA25700069601
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000732-98.2024.8.26.0069 e código y8BuVKeb.



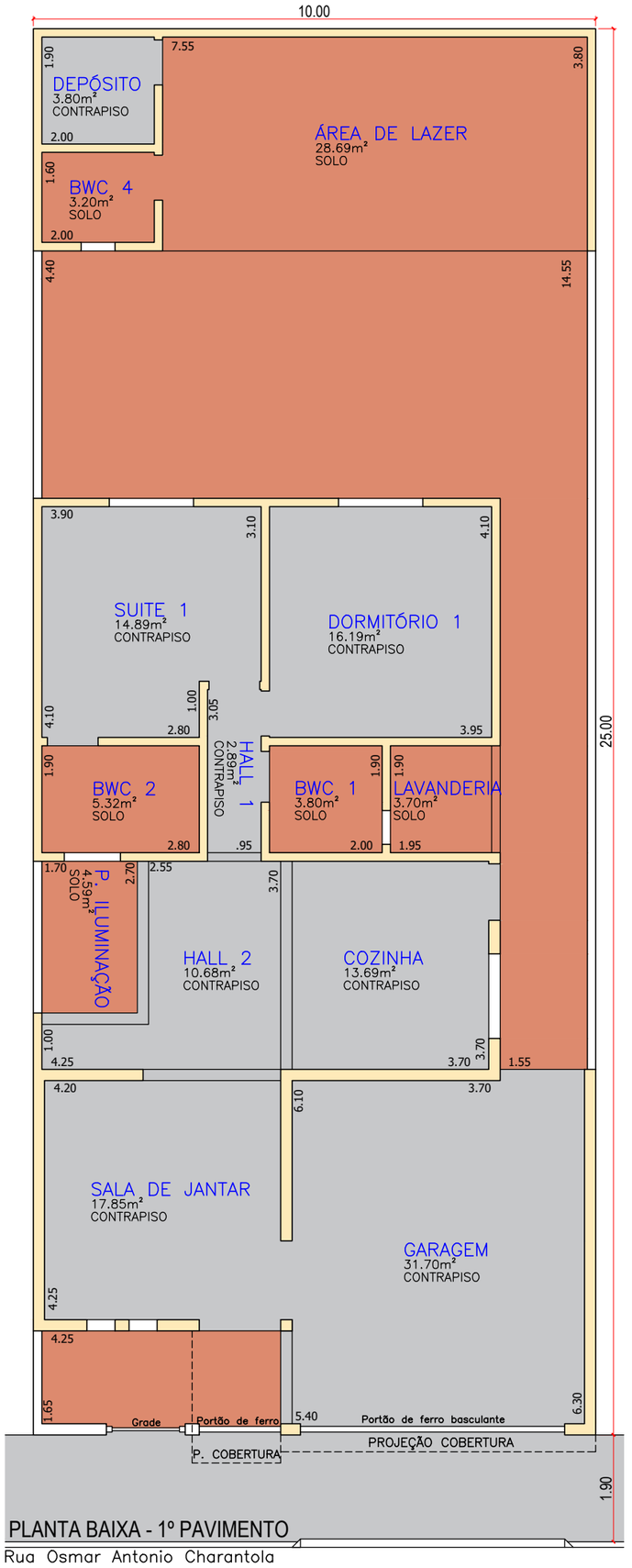
PLANTA DE COBERTURA

Rua Osmar Antonio Charantola



PLANTA BAIXA - 2º PAVIMENTO

Rua Osmar Antonio Charantola



PLANTA BAIXA - 1º PAVIMENTO

Rua Osmar Antonio Charantola

Lohane Azenha Carloni
Engenheira Civil
CREA 5070406350

TÍTULO Croqui de situação do imóvel objeto

LOCAL Lote 17 – Quadra 303, Rua Osmar Antônio Charantola, Nº33, Residencial Bom Sucesso- Duartina/SP

PROPRIETÁRIOS Manuele Carla Anzolin e Isvalnir Correa **MATRÍCULA** 12.129 do CRI de Duartina/SP

ASSUNTO Avaliação de Imovel - Processo Nº 1001172-98.2024.8.26.0169

DESENHO Nº 119/2025 **DATA** Junho/2025 **ESCALA** 1:100 **FOLHA** Unica

ÁREAS

Área do Terreno = 250,00m²

Área Construida = 258,00m²

- Área 1º Pavimento = 136,20m²
- Área 2º Pavimento = 82,30m²
- Área de Lazer = 39,50m²

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Eng Civil:- Lohane Azenha Carloni
Crea:- 5070406350-SP

EMAIL: englohane@hotmail.com FONE: (14) 3282-1266 CEL/WHATS: (14) 99777-5559 DUARTINA/SP

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOHANE AZENHA CARLONI:36547[illegible] e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/06/2025 às 08:14 , sob o número WDNA25700069601
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001172-98.2024.8.26.0169 e código [illegible].

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 07/12/2022 16:24:49
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pgdConferirDocumento.do, informe o processo 1007172-49.2022.8.26.0071 e código 32000069601