Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE PALMITAL – ESTADO DE SÃO PAULO

Processo Digital Nº 1001804-36.2022.8.26.0415

Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**

Requerente: **Lilian Cristina Alcantara**

Requerido: **Romulo Benedito Ferreira Alcantara e outro**

Celso Henrique Marques dos Santos, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado no Processo em epígrafe**,** vem respeitosamente perante Vossa Excelência, dando por concluído os trabalhos periciais, apresentar suas conclusões fundamentadas no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, e requer sua juntada nos Autos para que produza seus efeitos.

Assis, 17 de Junho de 2025.

Celso Henrique Marques dos Santos
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II – VISTORIA

III – RESPOSTA AOS QUESITOS

IV – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

V – PESQUISA DE MERCADO

VI – METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

VII – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

VIII – VALOR ESTIMADO PARA O ALUGUEL DO IMÓVEL

ANEXOS

ANEXO I – Situação Geográfica do Imóvel

ANEXO II – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria

ANEXO III – CUB Sinduscon/SP - mês de referência: Maio de 2025

ANEXO IV – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo estimar o valor de mercado e o valor do aluguel do imóvel localizado à Avenida José Theodoro de Souza, n° 435, Centro, na cidade de Campos Novos Paulista - SP, o qual é objeto da presente Ação de Extinção de Condomínio c/c Arbitramento de Aluguel.

O imóvel em questão fez parte do Inventário do falecido Sr. Valdir Antônio de Alcantara, e atualmente encontra-se partilhado na proporção de 25 % para a requerente, a Sra. Lilian Cristina Alcantara, e 75 % para o requerido, o Sr. Romulo Benedito Ferreira Alcantara, no entanto, como somente o requerido está usufruindo do imóvel, uma vez que ele reside na parte dos fundos sem qualquer contraprestação a requerente, ela está pleiteando a alienação do imóvel e o pagamento corresponde a sua cota parte do aluguel para que seus direitos possam ser preservados.

O requerido por sua vez alega que realizou uma ampla reforma no imóvel despendendo, entre materiais e mão de obra, valores no patamar de R$ 38.000,00 e que em virtude disto ele está pleiteando que o valor dos aluguéis correspondente a cota parte da requerente devam ser abatidos do valor despendido nas obras de reforma/revitalização e que não se opõe a alienação do imóvel para a extinção do condomínio.

Neste cenário, primeiramente é importante esclarecer que foi encontrado dificuldades na obtenção de amostras de mercado para determinar o valor de mercado do imóvel através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é o método recomendado pelas Normas Técnicas, não só pela dificuldade de obter amostras de imóveis com características similares, mas principalmente pela dificuldade em se prospectar imóveis à venda na cidade de Campos Novos Paulista.

Portanto, diante deste quadro o valor de mercado do imóvel será estimado através do **Método Evolutivo**, como será adequadamente detalhado durante o decorrer do Laudo Pericial, levando-se em consideração as diretrizes técnicas estabelecidas na NBR 14653-2 - Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos, além de também respeitar as recomendações do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e o valor do aluguel será estimado aplicando-se uma taxa anual de rendimento estimada em 5.0 % para o terreno e uma taxa anual de rendimento estimada em 5.0 % para as benfeitorias, que são taxas médias de rendimento referentes ao mercado imobiliário.

II) VISTORIA:

A Vistoria ao imóvel foi realizada na data de 29 de Maio de 2025, sendo que somente o requerido, o Sr. Romulo Benedito Ferreira Alcantara, esteve presente, pois reside na parte dos fundos, ou seja, a requerente não enviou nenhum representante.

Com o início dos trabalhos periciais foi constatado que o imóvel é antigo, construído há aproximadamente 40 anos, e foi alterado/adaptado para que a parte da frente pudesse ser

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

alugada, pois originalmente era uma residência unifamiliar e com as alterações/adaptações ele foi dividido em duas partes independentes, sendo que a parte da frente está alugada para a Empresa Webby Provedor de Internet e a parte dos fundos está sendo utilizada como moradia pelo requerido.

A parte da frente possui 01 Escritório, 01 Banheiro e 01 pequena Cozinha com pisos cerâmicos em todos os ambientes, a cobertura é em telhas de barro sobre estrutura de madeira, a forração é em madeira, as instalações elétricas e hidráulicas são embutidas, as esquadrias são em alumínio, as Louças e Metais sanitários são no padrão simples e a pintura é em Látex sobre reboco, estando em boas condições de conservação/manutenção.

A parte dos fundos possui 02 Dormitórios, Sala de Estar, Cozinha, Banheiro e Varanda, além de também possuir um Anexo com uma Garagem para 02 Veículos, Área de Serviço, Churrasqueira e mais um Banheiro, e percebe-se com facilidade que ela foi revitalizada, pois alguns revestimentos são de um padrão mais atual, assim como as Louças e Metais sanitários, além da pintura também ser recente, indicando que, de fato, ela passou por obras de reforma e revitalização, no mais ela mantém a sua estrutura original, pois a cobertura é em telhas de barro sobre estrutura em madeira, a forração é em madeira, as instalações elétricas e hidráulicas são embutidas e as esquadrias são em metal, no entanto, mesmo ela passando por obras de reforma/revitalização algumas fissuras foram constatadas na alvenaria que embora sejam de pequena gravidade acabam impactando negativamente no valor de mercado do imóvel.

Também é importante esclarecer que a área de 153.12 m2 registrada na Matrícula do imóvel corresponde somente a área construída da residência unifamiliar original, ou seja, o Anexo dos fundos foi construído posteriormente e possui uma área construída de 58.60 m2, ou seja, atualmente o imóvel possui uma área total construída de 211.72 m2.

III - RESPOSTA AOS QUESITOS:

1 - QUESITOS DO JUÍZO (fl. 103):

A – Qual o valor total do imóvel?

R: O valor de mercado imóvel foi estimado em **R$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais)**, conforme detalhado no Item "*VII – Resultado da Avaliação*".

B – Fisicamente e legalmente há possibilidade de venda dos imóveis separados – parte comercial e residencial?

R: Não, pois originalmente ele era uma residência unifamiliar que foi alterada/adaptada para que a parte frontal pudesse ser alugada, no entanto, como estas alterações/adaptações restringiram-se somente a interrupção de algumas circulações internas a sua configuração original se manteve inalterada, o que impede que ele seja fisicamente e legalmente separado.

C – Qual o valor de cada uma das partes do imóvel – residencial e comercial?

R: Conforme esclarecido no quesito anterior, como o imóvel foi alterado/adaptado para que a parte frontal pudesse ser alugada, sendo que estas alterações/adaptações restringiram-se

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

somente a interrupção de algumas circulações internas, ele ainda mantém a sua configuração original, portanto, não é possível estimar o valor de mercado de cada parte, pois, na realidade, ele ainda é um único imóvel que mantém a mesma configuração da residência unifamiliar originalmente construída, ou seja, somente é possível estimar o seu valor de mercado levando em consideração que se trata de um único imóvel.

D – Qual o valor do aluguel de cada uma das partes do imóvel – comercial e residencial?

R: Da mesma maneira como não é possível estimar o valor de mercado de cada parte do imóvel, também não é possível estimar o valor do aluguel de cada parte individualmente, no entanto, como a parte frontal (comercial) está alugada para Empresa Webby Provedor de Internet pelo valor mensal atual e reajustado de R$ 717,38, conforme Contrato às páginas 66/67, e o valor estimado para o aluguel total do imóvel foi de R$ 1.600,00, conforme detalhado no Item "*VIII – Valor estimado para o aluguel do imóvel*", conclui-se que um valor adequado para o aluguel da parte frontal do imóvel (comercial) seria no patamar de R$ 720,00 e um valor adequado para o aluguel da parte dos fundos (residencial) seria no patamar de R$ 880,00.

IV - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

1 – Descrição Técnica:

- Trata-se de um imóvel urbano localizado na Rua José Theodoro de Souza, n° 435, Centro, na cidade de Campos Novos Paulista, que conta com uma boa infraestrutura urbana, possuindo rede de energia elétrica, pavimentação asfáltica, rede de telefonia, cabeamento para Internet, redes de água e esgoto, além de coleta de lixo e transporte público.

- O terreno está localizado na esquina da Rua José Theodoro de Souza com a Rua Vinte e Quatro de Maio, possui uma área registrada na Matrícula de 294.95 m2, a topografia é plana e encontra-se adequadamente delimitado.

- Encontra-se edificado neste terreno uma construção térrea em alvenaria com área de 153.12 m2 que originalmente era uma residência unifamiliar que foi alterada/adaptada e está atualmente dividida em duas partes: parte frontal (comercial) e parte dos fundos (residencial); e também um Anexo nos fundos que possui uma área construída de 58.60 m2.

- A parte frontal (comercial) possui 01 Escritório, 01 Banheiro e 01 pequena Cozinha, na qual foram assentados pisos cerâmicos em todos os ambientes, a cobertura é em telhas de barro sobre estrutura em madeira, as instalações elétricas e hidráulicas são embutidas, as esquadrias são em metal, as Louças e Metais sanitários são no padrão simples, a pintura é em Látex sobre reboco e está em boas condições em relação a conservação/manutenção.

- A parte dos fundos (residencial) possui 02 Dormitórios, Sala de Estar, Cozinha, Banheiro e Varanda, além de também possuir um Anexo com uma Garagem para 02 Veículos,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

Área de Serviço, Churrasqueira e mais um Banheiro, na qual alguns revestimentos possuem um padrão mais atual, assim como as Louças e Metais sanitários, além da pintura também ser recente, indicando que ela passou por obras de reformas recentemente, a cobertura também é em telhas de barro sobre estrutura em madeira, a forração é em madeira, as instalações elétricas e hidráulicas são embutidas e as esquadrias são em metal.

- No entanto, embora o imóvel esteja de maneira geral em boas condições em relação a conservação/manutenção e tendo sido reformado/revitalizado recentemente, foi constatado durante os trabalhos periciais algumas fissuras na alvenaria na parte dos fundos que embora sejam problemas pontuais acabam impactando negativamente no valor de mercado do imóvel.

2 – Descrição conforme Matrícula n° 19.081:

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP

MATRÍCULA	FOLHA
19.081	1

CNS: 11.978-4

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: um terreno com a área de 294,95 m2, contendo uma casa de morada, construída de tijolos e coberta com telhas, com 153,12 m2, situado na Avenida José Theodoro de Souza, lado ímpar, esquina com a Rua Rodolfo Renaux Bauer, lado ímpar, em Campos Novos Paulista, dentro das seguintes metragens, divisas e confrontações: inicia-se no marco n. 01, cravado na esquina da Avenida José Theodoro de Souza com a Rua Rodolfo Renaux Bauer, lado ímpar, e segue confrontando com a Rua Rodolfo Renaux Bauer, lado ímpar, por uma distância de 22,40 m, atingindo o marco n. 2; daí deflete à direita, passando a confrontar com a propriedade da Mitra Diocesana de Assis, por uma distância de 13,80 m, atingindo o marco n. 3; daí deflete novamente à direita, passando a confrontar com a propriedade de Wagner Luis Pereira Souza – matrícula n. 10.169, por uma distância de 8,80 m até atingir o marco n. 4; daí deflete à direita, e continua a confrontar com a propriedade de Wagner Luis Pereira Souto – matrícula n. 10.169, por uma distância de 1,80 m até atingir o marco n. 5; daí deflete à esquerda e continua a confrontar com a propriedade de Wagner Luis Pereira Souto – matrícula n. 10.169, por uma distância de 14,00 m até atingir o marco n. 6; daí deflete à direita, passando a confrontar com a Avenida José Theodoro de Souza, lado ímpar, por uma distância de 12,70 m até encontrar o marco n. 1, encerrando assim a descrição. Cadastro municipal: 10171931-0 (L.5 – Q.26). PROPRIETÁRIOS: Lucas Batistela Neto, portador do RG/SP n. 14.884.578 e inscrito no CPF/MF sob n. 042.752.658-23, agricultor, e sua mulher Andréia Aparecida Hespanhol Batistela, ambos brasileiros, domiciliados na Avenida José Theodoro de Souza, n. 854, em Campos Novos Paulista, desta Comarca, casados no regime de comunhão parcial de bens, em 14/10/1.989.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

V - PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado foi realizada prospectando um número suficiente de informações para a obtenção de uma amostra representativa do valor de mercado para o terreno em questão, no entanto, diante da dificuldade em se obter amostras de mercado de terrenos à venda na cidade de Campos Novos Paulista foi necessário levantar valores junto a Imobiliárias da região que possuem grande experiência em negócios realizados, além de também incluir a oferta de um terreno que se encontra à venda na cidade e que possui características similares ao terreno avaliando.

As informações levantadas junto as Imobiliárias estão relacionadas ao valor do metro quadrado (m2) do terreno para a cidade de Campos Novos Paulista, considerando aspectos relacionados a localização, acesso, infraestrutura urbana e topografia, que são fundamentais para estabelecer um parâmetro adequado/satisfatório para a avaliação.

Os valores levantados junto as Imobiliárias da região durante a Pesquisa de Mercado em relação ao valor do terreno estão discriminados abaixo:

1 - Imobiliária Henrique Imóveis – Creci: 042829-J
Rua Dr. Geraldo Coelho, n° 345 – Palmital - SP
Corretor: Sr. Henrique - Fone: (18) 99745-0738
Atribuiu o valor do terreno ---------- **R$ 250,00/m2**

2 - Imobiliária Imóveis Junior – Creci: 044680-J
Rua João Moreira da Silva, n° 573 – Palmital - SP
Corretor: Sr. Junior Moraes - Fone: (18) 99745-9138
Atribuiu o valor do terreno ---------- **R$ 250,00/m2**

3 - Imobiliária MP Imóveis – Creci: 89540-J
Rua Reginalda Leão, n° 890 – Palmital - SP
Corretor: Sr. Marcos Pedro - Fone: (18) 99705-0292
Atribuiu o valor do terreno ---------- **R$ 230,00/m2**

4 - Imobiliária Liban – Creci: 032404-J
Rua Manoel Leão Rego, n° 18 – Palmital - SP
Corretor: Sr. Silvio - Fone: (18) 99806-1855
Atribuiu o valor do terreno ---------- **R$ 200,00/m2**

Segundo recomendação do IBAPE para se estabelecer um parâmetro seguro e confiável na obtenção das amostras de mercado, deve se considerar que os imóveis prospectados estejam na mesma região e possuam características similares, além de estarem o mais próximo possível do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

Nesta linha, também será considerado como amostra de mercado a oferta de um terreno que se encontra à venda na cidade de Campos Novos Paulista que se enquadra nas recomendações do IBAPE, que é a detalhada abaixo:

5 - Oferta Galanti Imóvies:
Rua Bahia, n° 291 - Centro - Marília
Corretor: Sr. Galanti – Fone (14) 3432-1352 / (14) 99697-1352

"Um Terreno à venda em Campos Novos Paulista possuindo 923.60 m2 com topografia plana e com ótima localização para fins comerciais ou residenciais. **Cód.: 6214**".

Valor ofertado para o terreno ---------- R$ 170.000,00
Portanto valor ofertado ---------- **R$ 184,06/m2**

VI - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

Para a avaliação do imóvel em questão será utilizado o **Método Evolutivo**, onde o valor do terreno será apurado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o custo de reprodução das Benfeitorias será determinado adotando-se o Método da Quantificação de Custo, como será melhor detalhado a seguir:

1 – Valor do Terreno (VT):

Para a avaliação do valor do terreno em questão será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que consiste na prospecção de amostras de mercado que possibilitem alcançar um valor realista em relação ao metro quadrado (m2) para a região em que está inserida o terreno avaliando e que também possuam similaridade com as suas características.

Farão parte da amostragem os valores levantados junto as Imobiliárias da região e a oferta de um terreno que está à venda na cidade de Campos Novos Paulista, alcançando-se assim um parâmetro satisfatório e seguro para a avaliação.

Nesta linha, o valor do terreno será determinado pela média dos valores da amostragem multiplicado pela sua área, respeitando os fatores de homogeneização recomendados pelas Normas de Avaliação.

2 – Valor das Benfeitorias (VB):

As construções edificadas no imóvel são consideradas benfeitorias e terão seu valor reproduzido utilizando o Método da Quantificação de Custos, tomando como referência o valor do CUB-Sinduscon/SP do mês de Maio/2025 para a construção de uma residência no padrão popular (Anexo III) e os índices (Pc) determinados pela Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos disponibilizados pelo IBAPE/SP (Anexo IV).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

Também será aplicado um coeficiente de depreciação, correspondente ao desgaste natural de qualquer construção que será determinado utilizando-se o Método de Valor Decrescente, procurando assim apurar um valor adequado, atualizado e realista para as benfeitorias edificadas no imóvel.

No entanto, como estão edificadas no imóvel duas construções com padrões construtivos diferentes, a residência unifamiliar original, com área construída de 153.12 m2, e o Anexo dos fundos, com área de 58.60 m2, elas deverão ser avaliadas individualmente como preconizado pelas Normas Técnicas.

Nesta linha, para o cálculo do Valor das Benfeitorias será utilizada a fórmula:

$$VB = CUB \times Pc \times Ab \times (1 - R)^n$$

Onde**:** VB = Valor das Benfeitorias
CUB = Sinduscon/SP (Maio/2025)
Pc = Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP
Ab = Área das Benfeitorias
R = Razão de Depreciação
n = Idade Aparente

3 – Valor do Imóvel (VI):

O Valor do Imóvel será estimado pela soma direta do Valor do Terreno mais o Valor das Benfeitorias:

$$VI = VT + VB$$

Onde: VI = Valor do Imóvel
VT = Valor do Terreno
VB = Valor das Benfeitorias

VII - RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

1 – Valor do Terreno (VT):

Conforme já esclarecido, o valor de terreno será estimado pela média dos valores das amostragens de mercado prospectadas**:**

- Imobiliária Henrique Imóveis ---------- R$ 250,00/m2
- Imobiliária Junior Imóveis---------- R$ 250,00/m2
- Imobiliária MP Imóveis ---------- R$ 230,00/m2
- Imobiliária Liban ---------- R$ 200,00/m2
- Oferta Galanti Imóveis ---------- R$ 184,06/m2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

Portanto a média dos valores de mercado referente ao metro quadrado (m2) do Terreno para a cidade de Campos Novos Paulista é de R$ 222,80/m2.

Nesta linha, como a área do terreno avaliando registrada na Matrícula é de 294.95 m2, teremos:

294.95 m2 x R$ 222,80/m2 = R$ 65.714,90

Portanto o valor estimado para o Terreno: **VT = R$ 65.700,00**

2 – Valor das Benfeitorias (VB):

Conforme também já esclarecido, para a avaliação das benfeitorias edificadas no imóvel será utilizado como referência o valor do CUB-Sinduscon/SP para a construção de uma residência no padrão popular (Anexo III) e os índices (Pc) determinados pela Tabela de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos disponibilizados pelo IBAPE/SP (Anexo IV), além de também ser aplicado um coeficiente de depreciação, correspondente ao desgaste natural de qualquer construção.

No entanto, como foi constatado uma diferenciação em relação ao padrão construtivo das duas construções edificadas no imóvel elas serão avaliadas individualmente, conforme preconizado pelas Normas Técnicas, para tal serão utilizados valores de reprodução diferenciados de acordo com cada padrão construtivo, como detalhado abaixo:

1 – Residência unifamiliar original:

O valor do CUB - Sinduscon/SP para o mês de Maio/25 referente a construção de uma residência no padrão popular (RP1Q) é de CUB = R$ 2.199,93/m2 (Anexo III).

O índice disponibilizado pelo IBAPE/SP que melhor se encaixa no padrão construtivo constatado nesta residência é o referente a construção de uma Casa no Padrão Simples com Intervalo de Preços Médio, ou seja, Pc = 1,497 (Anexo IV).

A área desta residência registrada na Matrícula é de Ab = 153.12 m2.

A razão de depreciação (R) é estimada em 1,5% ao ano, Tabela IBAPE.

Pelo estado de conservação desta residência estima-se que ela esteja construída há aproximadamente 40 anos, ou seja, o fator n = 40.

Diante disto aplicando a fórmula: $VB = CUB \times Pc \times Ab \times (1 - R)^n$, teremos:

$$VB1 = R\$\ 2.199,93/m2 \times 1,497 \times 153.12\ m2 \times (1 - 0.015)^{40}$$
$$VB1 = R\$\ 504.269,40 \times 0.5463$$
$$VB1 = R\$\ 275.482,40$$

Portanto o valor estimado para a Residência: **VB1 = R$ 275.500,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

2 – Anexo dos fundos:

O valor do CUB - Sinduscon/SP para o mês de Maio/25 referente a construção de uma residência no padrão popular (RP1Q) é de CUB = R$ 2.199,93/m2 (Anexo III).

O índice disponibilizado pelo IBAPE/SP que melhor se encaixa no padrão construtivo constatado neste Anexo é o referente a construção de uma Cobertura no Padrão Superior com Intervalo de Preços Médio, ou seja, Pc = 0,486 (Anexo IV).

A área deste Anexo medida no local foi de Ab = 58.60 m2.

A razão de depreciação (R) é estimada em 1,5% ao ano, Tabela IBAPE.

Pelo estado de conservação deste Anexo estima-se que ele esteja construído há aproximadamente 25 anos, ou seja, o fator n = 25.

Diante disto aplicando a fórmula: $VB = CUB \times Pc \times Ab \times (1 - R)^n$, teremos:

$$VB2 = R\$\ 2.199,93/m2 \times 0,486 \times 58.60\ m2 \times (1 - 0.015)^{25}$$
$$VB2 = R\$\ 62.653,10 \times 0.6853$$
$$VB2 = R\$\ 42.936,20$$

Portanto o valor estimado para este Anexo: **VB2 = R$ 42.900,00**

Nesta linha, como há duas construções edificadas no imóvel o Valor das Benfeitorias (VB) será estimado pela soma dos valores de cada benfeitoria, ou seja:

VB = VB1 + VB2
VB = R$ 275.500,00 + R$ 42.900,00
VB = R$ 318.400,00

Portanto o valor estimado para as Benfeitorias: **VB = R$ 318.400,00**

3 – Valor do Imóvel (VI):

Conforme esclarecido, o Valor do Imóvel será estimado pela soma direta do Valor do Terreno (VT) mais o Valor das Benfeitorias (VB):

VI = VT + VB
VI = R$ 65.700,00 + R$ 318.400,00
VI = R$ 384.100,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

Aplicando a premissa normativa de variação de 1% (um por cento), conforme item 7.7.1 da NBR 14653-1, tem-se:

VALOR DO IMÓVEL = R$ 385.000,00
(trezentos e oitenta e cinco mil reais)
Data Base: Maio/2025

VII – VALOR ESTIMADO PARA O ALUGUEL DO IMÓVEL:

Com o valor de mercado do imóvel definido, o valor estimado para o seu aluguel (VA) será determinado aplicando-se uma taxa anual de rendimento estimada em 5.0 % sobre o valor do terreno e uma taxa anual de rendimento estimada em 5.0 % sobre o valor das benfeitorias, que são taxas médias de rendimento referentes ao mercado imobiliário, nesta linha teremos:

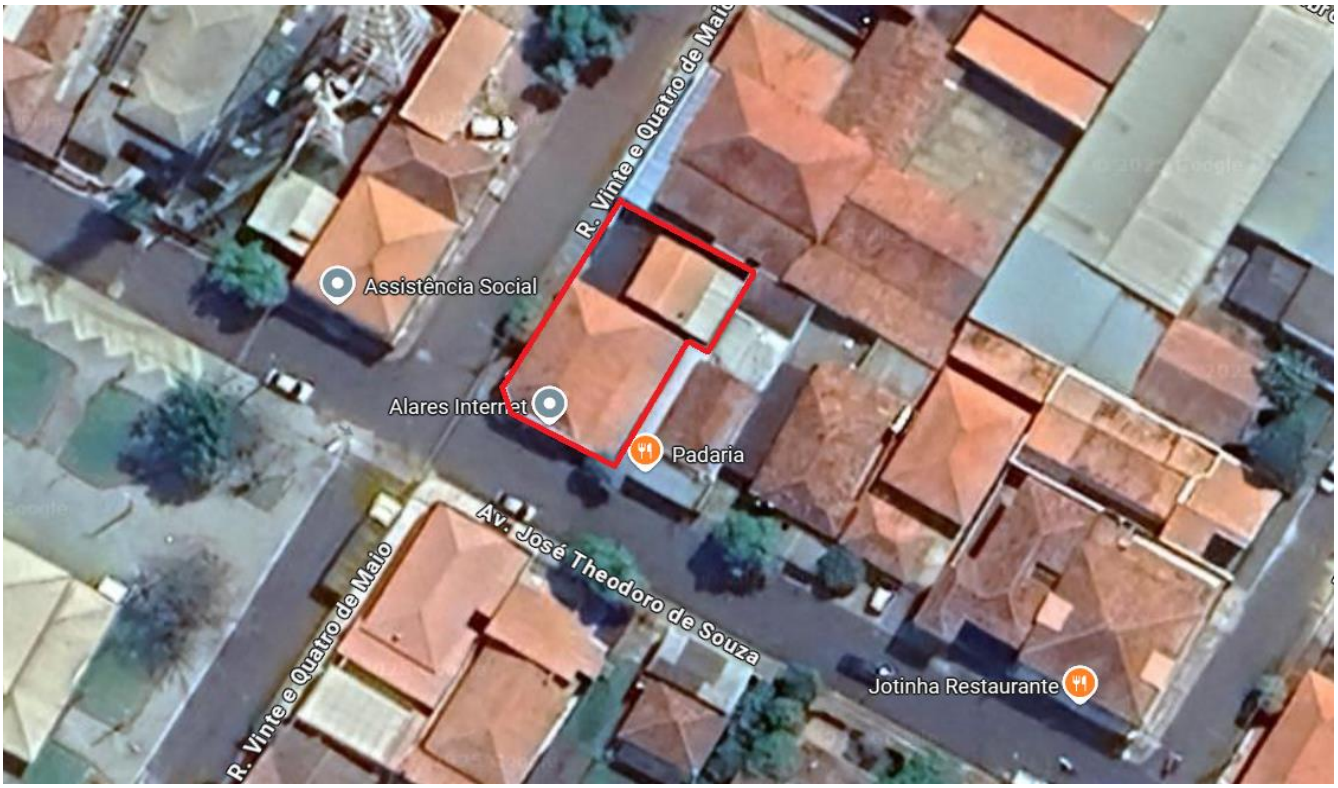
VA = (VT x 0.05) + (VB x 0.05)
VA = (65.700,00 x 0.05) + (R$ 318.400,00 x 0.05)
VA = R$ 3.285,00 + R$ 15.920,00
VA = R$ 19.205,00 / anual ou VA = R$ 1.600,40 / mensal

Aplicando a premissa normativa de variação de 1% (um por cento), conforme item 7.7.1 da NBR 14653-1, tem-se:

VALOR ESTIMADO PARA A LOCAÇÃO
R$ 1.600,00 / mês
(um mil e seiscentos reais mensais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.

ANEXO I – Situação Geográfica do Imóvel



ANEXO II – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria



Imagem 01 – Vista frontal - Av. José Theodoro de Souza, n° 435, Campos Novos Paulista, parte da frente, à esquerda, está alugada e na parte dos fundos, entrada à direita, o requerido reside.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.



Imagem 02 – Fachada do imóvel - Avenida José Theodoro de Souza, n° 435, esquina com a Rua Vinte e Quatro de Maio, a parte da frente atualmente está alugada para a Webby Internet.

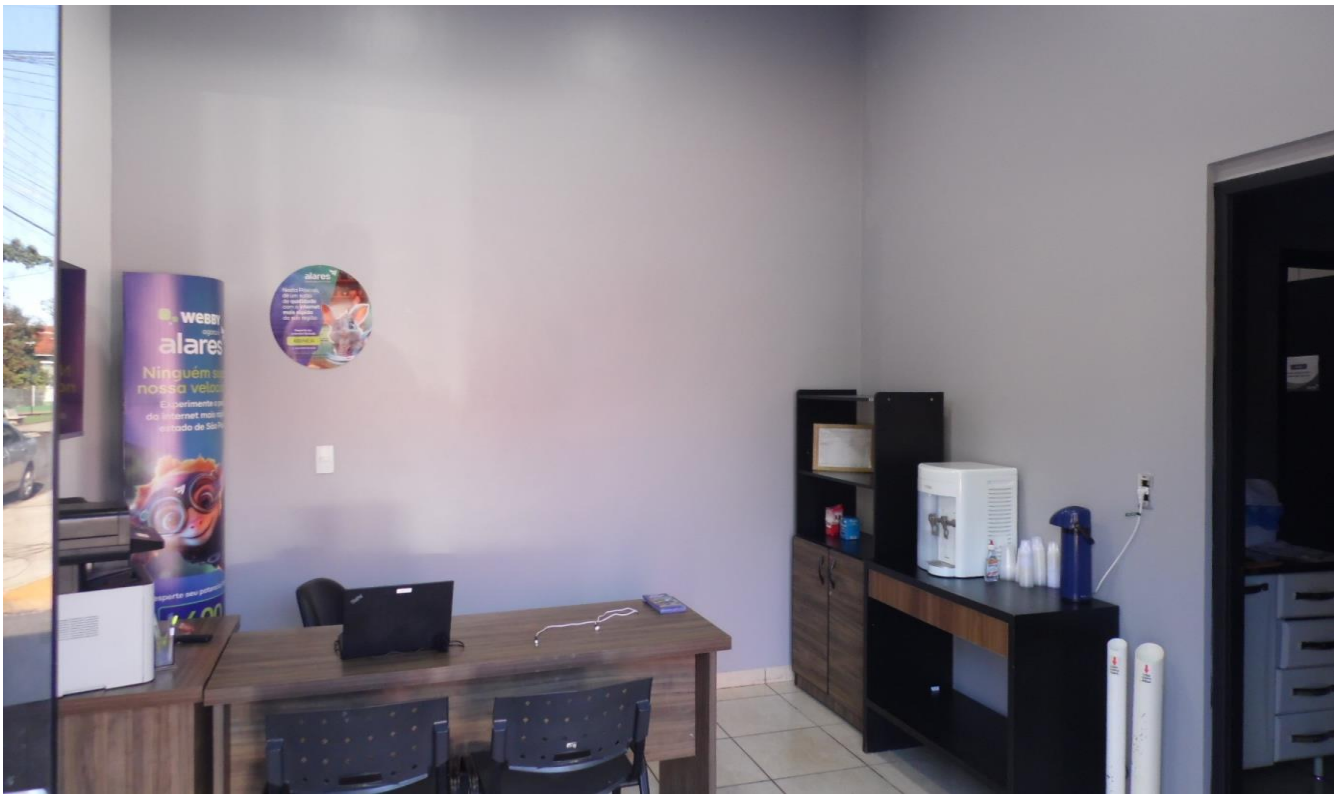


Imagem 03 – Parte da frente, Escritório - cobertura em telhas de barro sobre estrutura de madeira, piso cerâmico, forração em madeira e pintura Látex sobre reboco, em bom estado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.

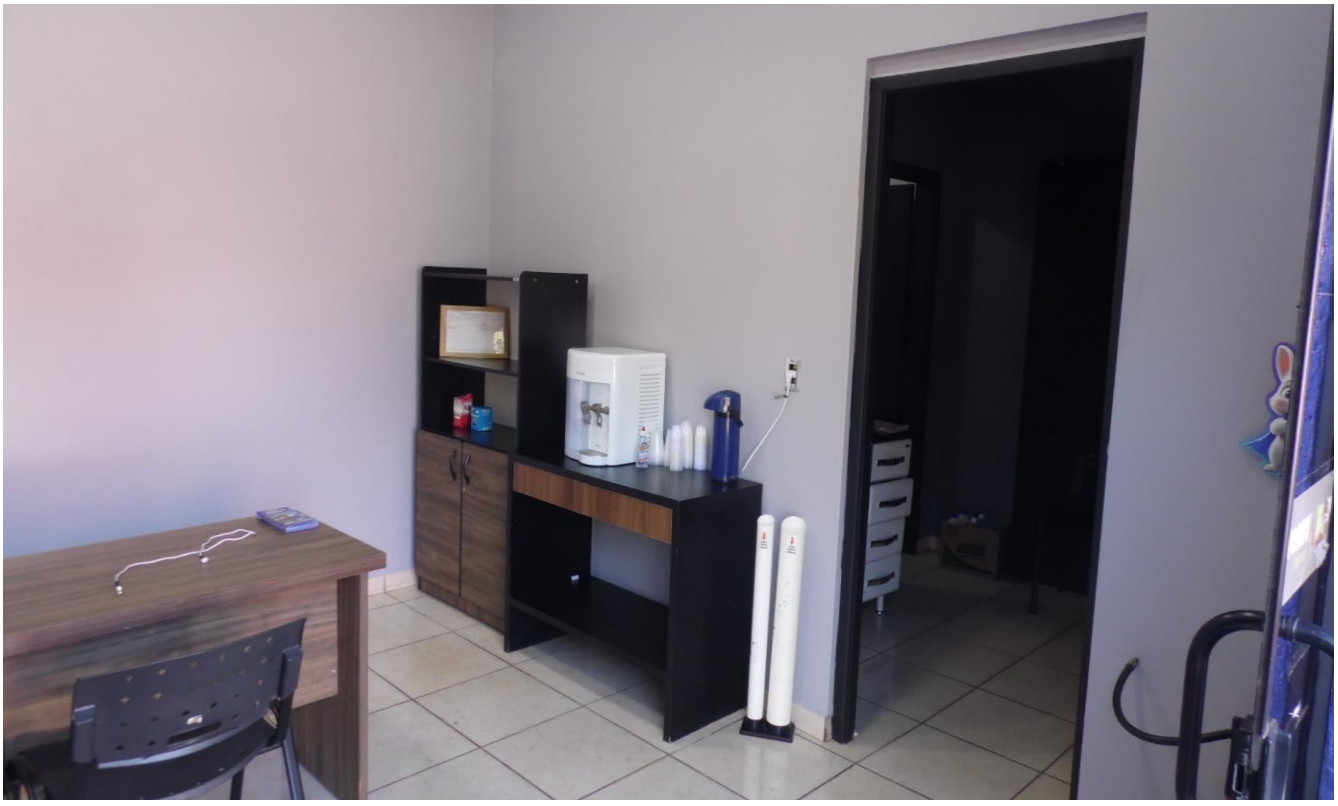


Imagem 04 – Parte da frente - na realidade originalmente todo o imóvel era uma residência unifamiliar que foi alterado/adaptado através da interrupção de algumas circulações internas.

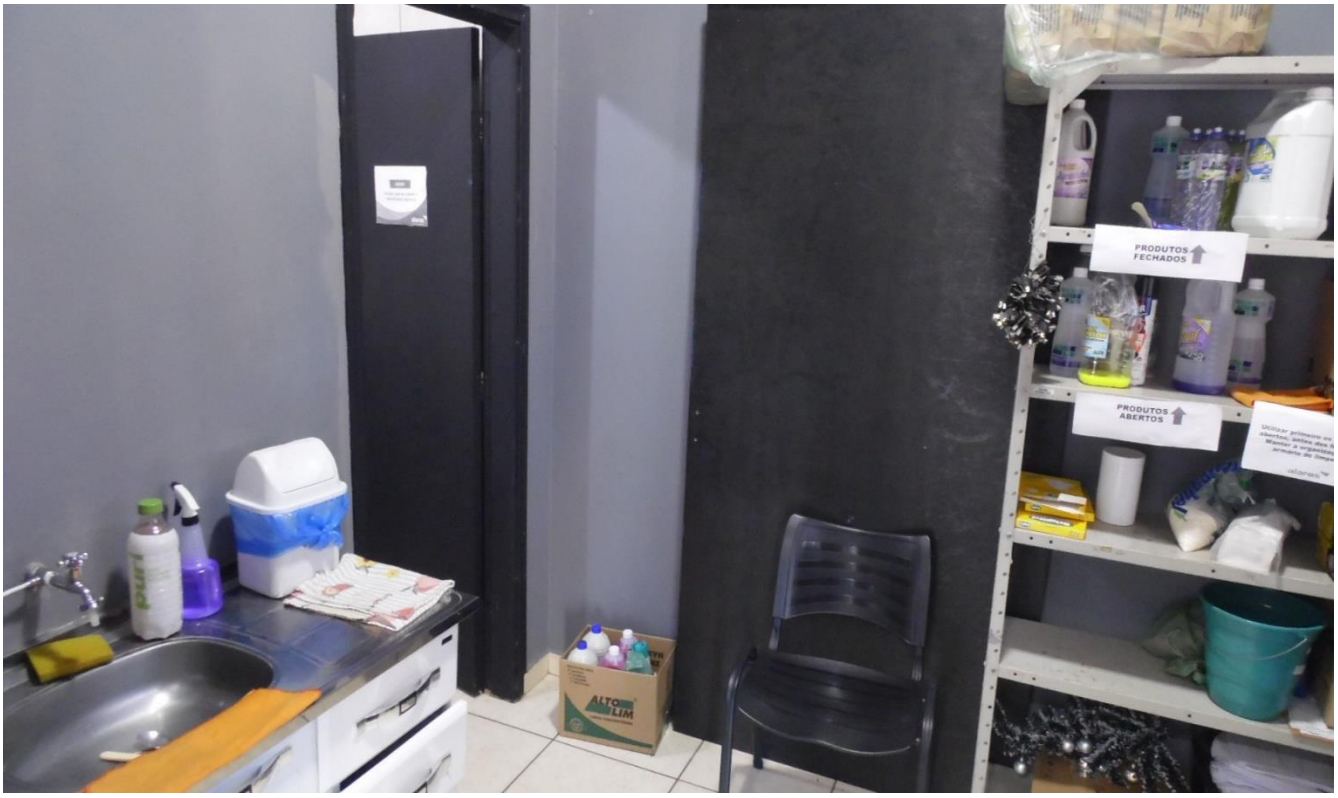


Imagem 05 – Na parte da frente há uma pequena Cozinha com pisos cerâmicos, esquadria em alumínio, as instalações são embutidas e a pintura é em Látex sobre reboco, em bom estado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.



Imagem 06 – Banheiro, parte da frente - piso cerâmico, revestimentos até o teto, instalações elétricas e hidráulicas embutidas e Louças e Metais no padrão simples, em boas condições.



Imagem 07 – Na parte frontal a residência unifamiliar original, construída há aproximadamente 40 anos, e nos fundos o Anexo construído posteriormente, há aproximadamente 25 anos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.



Imagem 08 – Anexo dos fundos - Garagem para 02 veículos, Churrasqueira, Área de Serviço e um Banheiro, construído posteriormente e com padrão construtivo diferente da parte frontal.



Imagem 09 – Anexo dos fundos - possui Churrasqueira e a pintura foi recentemente revisada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.



Imagem 10 – Anexo dos fundos - possui uma Área de Serviço com revestimentos atualizados.



Imagem 11 – Banheiro Anexo dos fundos - piso cerâmico, revestimentos até o teto, instalações elétricas e hidráulicas embutidas, Louças e Metais simples e o Gabinete com alguns problemas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.



Imagem 12 – Anexo dos fundos - edificado posteriormente e com área construída de 58.60 m2.



Imagem 13 – Varanda residência original - piso cerâmico, cobertura em telhas de barro sobre estrutura em madeira, pintura Látex sobre reboco, esquadrias em metal, em boas condições.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.



Imagem 14 – Cozinha, residência original - piso cerâmico, revestimento até o teto, forração em madeira, instalações embutidas, esquadrias em metal, ambiente em bom estado e sem danos.



Imagem 15 – Sala de Estar, residência original - piso cerâmico, forração em madeira, instalação embutida, esquadrias em metal, pintura em Látex sobre reboco, ambiente em boas condições.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.

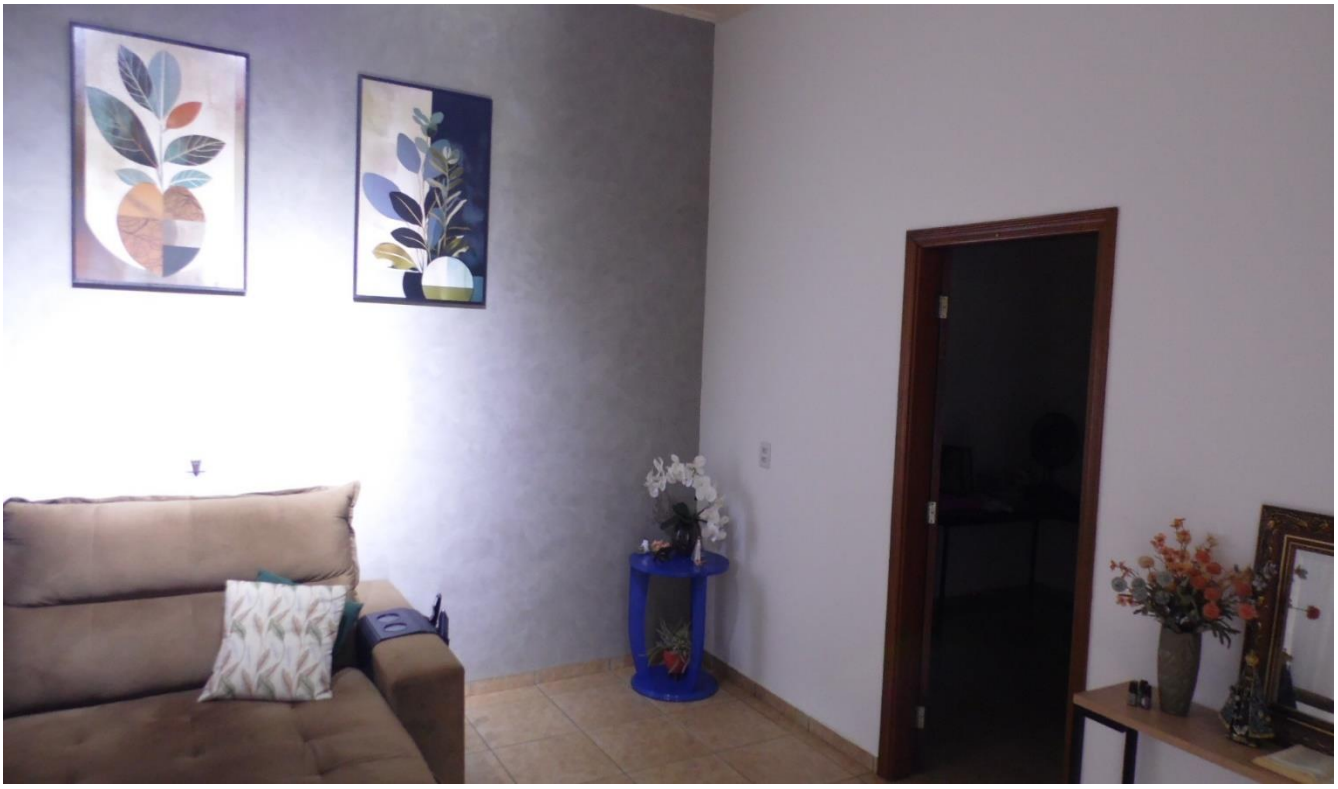


Imagem 16 – Sala de Estar, residência original - piso cerâmico, forração em madeira, instalação elétrica embutida, esquadrias em metal, pintura em Látex sobre reboco recentemente revisada.



Imagem 17 – Residência original - 02 Dormitórios, Sala de Estar, Cozinha, Banheiro e Varanda, pintura recentemente revisada, revitalizada/reformada e em boas condições de conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.



Imagem 18 – Um dos Dormitórios da residência original - piso cerâmico, forração em madeira, instalação embutida, esquadrias em metal, pintura em Látex sobre reboco, em boas condições.



Imagem 19 – O outro Dormitório - mesmo padrão construtivo e também em boas condições.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.



Imagem 19 – Banheiro residência original - piso cerâmico, revestimentos até o teto, instalações elétricas e hidráulicas embutidas, Louças e Metais com padrão mais atual, em boas condições.

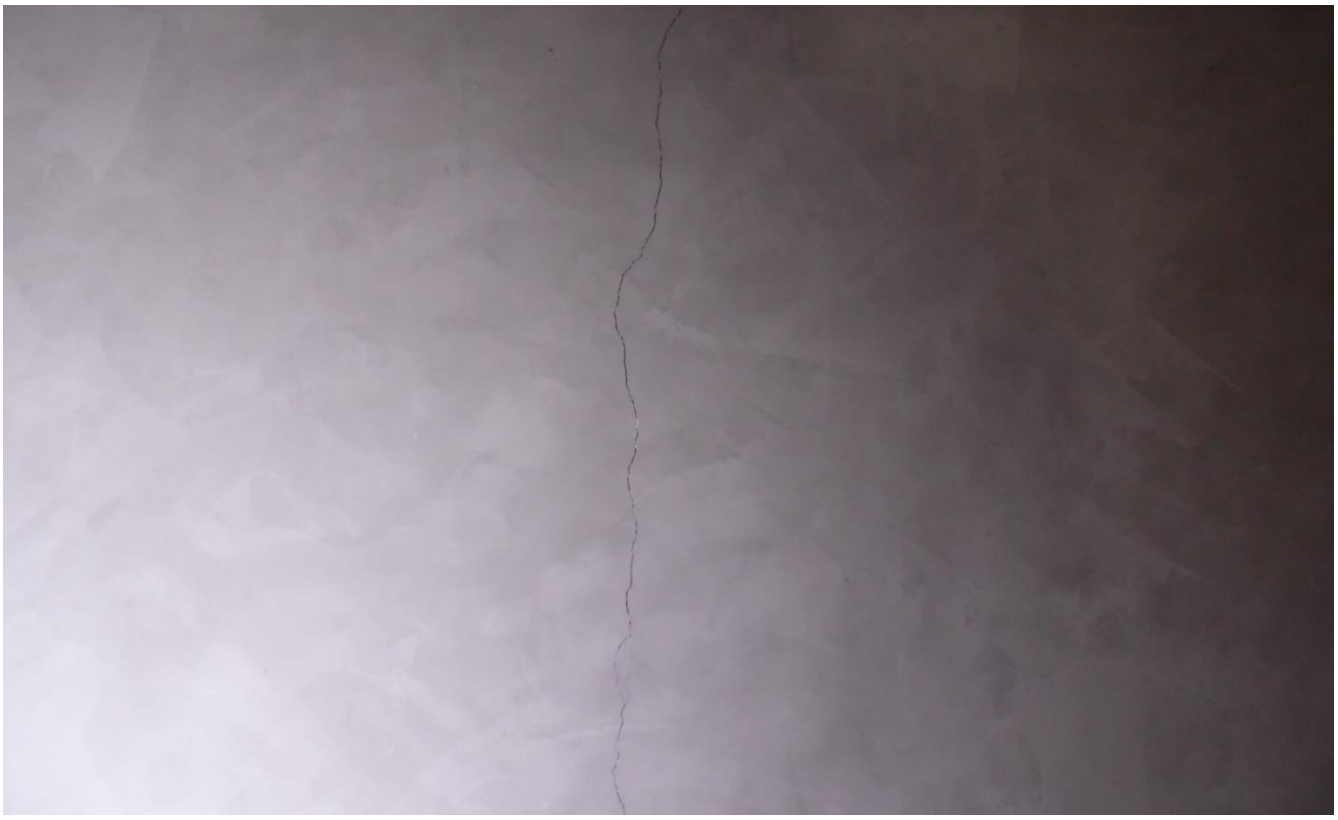


Imagem 19 – Embora o imóvel esteja de maneira geral em boas condições, foram constatadas algumas fissuras na alvenaria que acabam impactando negativamente o seu valor de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.

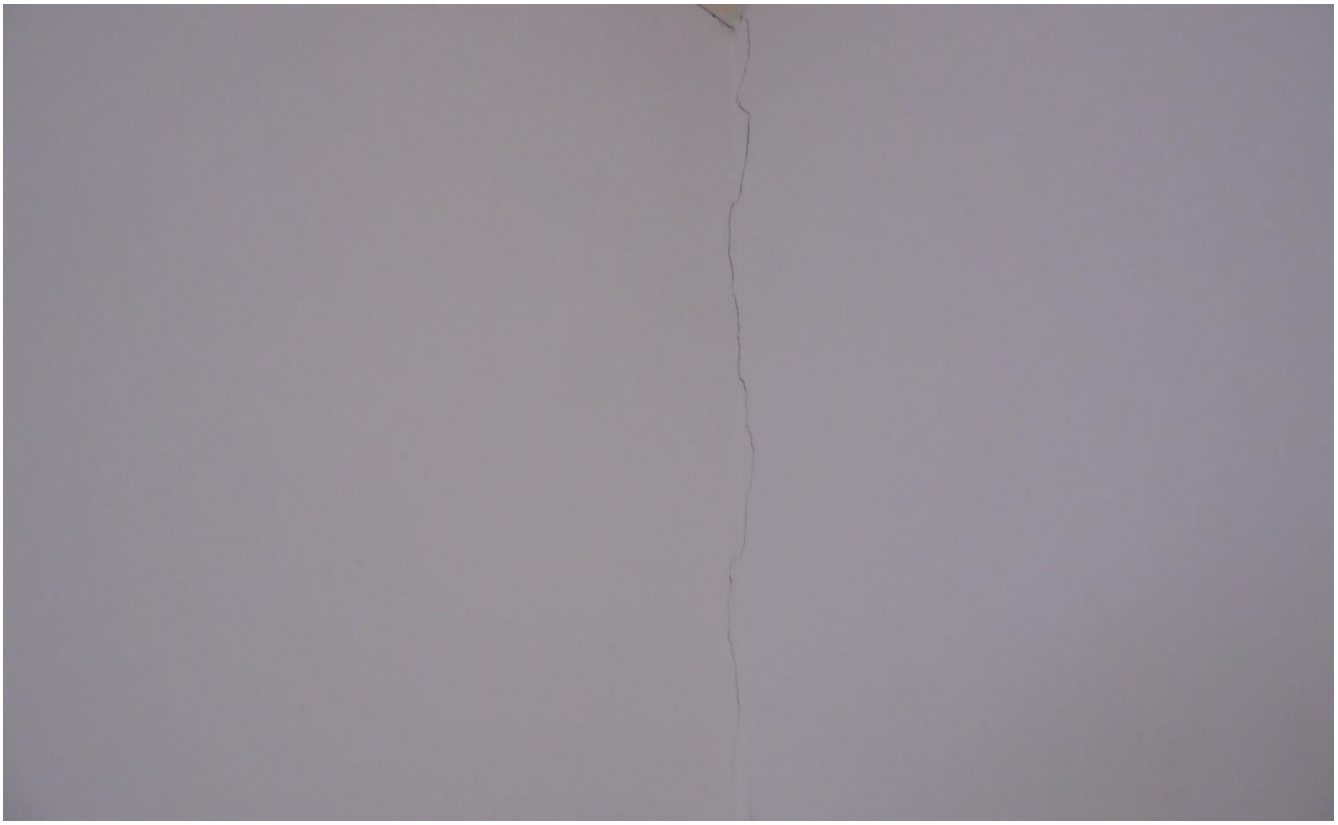


Imagem 20 – Embora o imóvel esteja de maneira geral em boas condições, foram constatadas algumas fissuras na alvenaria que acabam impactando negativamente o seu valor de mercado.



Imagem 21 – Embora o imóvel esteja de maneira geral em boas condições, foram constatadas algumas fissuras na alvenaria que acabam impactando negativamente o seu valor de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.

ANEXO III – CUB Sinduscon/SP - mês de referência: Maio de 2025

Setor de Economia

SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Maio de 2025

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
		Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)		
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00	0,00	3,11
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14	0,14	3,26
mai/25	297,41	0,65	1,35	4,04	333,22	1,34	1,49	3,46	258,58	-0,35	1,12	4,91	305,97	1,64	1,79	3,24

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2025

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.165,72	56,40
Material	844,90	40,87
Despesas Administrativas	56,42	2,73
Total	2.067,04	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,44%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, maio de 2025 em R$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.023,21	0,71	R-1	2.480,51	0,87	R-1	3.009,20	0,80
PP-4	1.888,49	0,48	PP-4	2.314,13	0,69	R-8	2.431,20	0,62
R-8	1.802,18	0,38	R-8	2.067,04	0,65	R-16	2.637,00	0,53
PIS	1.400,14	0,59	R-16	2.008,46	0,64			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, maio de 2025 em R$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.397,45	0,58	CAL-8	2.535,93	0,57
CSL-8	2.071,50	0,55	CSL-8	2.230,40	0,55
CSL-16	2.762,55	0,55	CSL-16	2.918,26	0,54

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.199,93	0,81
GI	1.175,10	0,48

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

ANEXO IV - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL	CASA	1.2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – Padrão Simples	1,251	**1,497**	1,743
		1.2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Padrão Luxo	4,843	----	----
	APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – Padrão Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2 – Padrão Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Padrão Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
		1.3.3 – Padrão Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Padrão Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4 – Padrão Superior com elevador	2,172	2,226	2,640
		1.3.5 – Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 – Padrão Luxo	3,490	----	----
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 – Padrão Simples sem elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2 – Padrão Simples com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio sem elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3 – Padrão Médio com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior sem elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4 – Padrão Superior com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3.066	3,600
		2.1.6 – Padrão Luxo	3,610	----	----
	GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 – Padrão Superior	1,872	----	----
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 – Padrão Superior	0,333	**0,486**	0,639

Observação:

- Os índices utilizados na avaliação das benfeitorias edificadas no imóvel foram o correspondente a Casa no Padrão Simples, com Intervalo de Preços Médio, cujo **Pc = 1,497**, para a residência unifamiliar original; e o correspondente a Cobertura no Padrão Superior, com Intervalo de Preços Médio, cujo **Pc = 0,486**, para a Anexo dos fundos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO HENRIQUE MARQUES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2025 às 15:30 , sob o número WPMT25700140802
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001804-36.2022.8.26.0415 e código KAOqM5gv.