



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SANTO ANDRÉ - SP**

PROCESSO Nº 1007331-13.2017.8.26.0554

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Engenheiro Mecânico e Pós-Graduado em Georreferenciamento de Imóveis Urbanos e Rurais, **Perito Judicial**, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CLAUDETE MARISA ROMANHOLLI**, em face de **ALESSANDRO GOMES DE MENEZES E OUTRO**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

LAUDO



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor do imóvel descrito abaixo, conforme decisão nas fls. 225 dos autos.

Avaliação do imóvel situado na Rua Álvaro Alvim, nº 999, Vila Paulicéia, São Bernardo do Campo – SP. Matriculado sob nº 51.088, do 1º CRI de São Bernardo do Campo – SP.





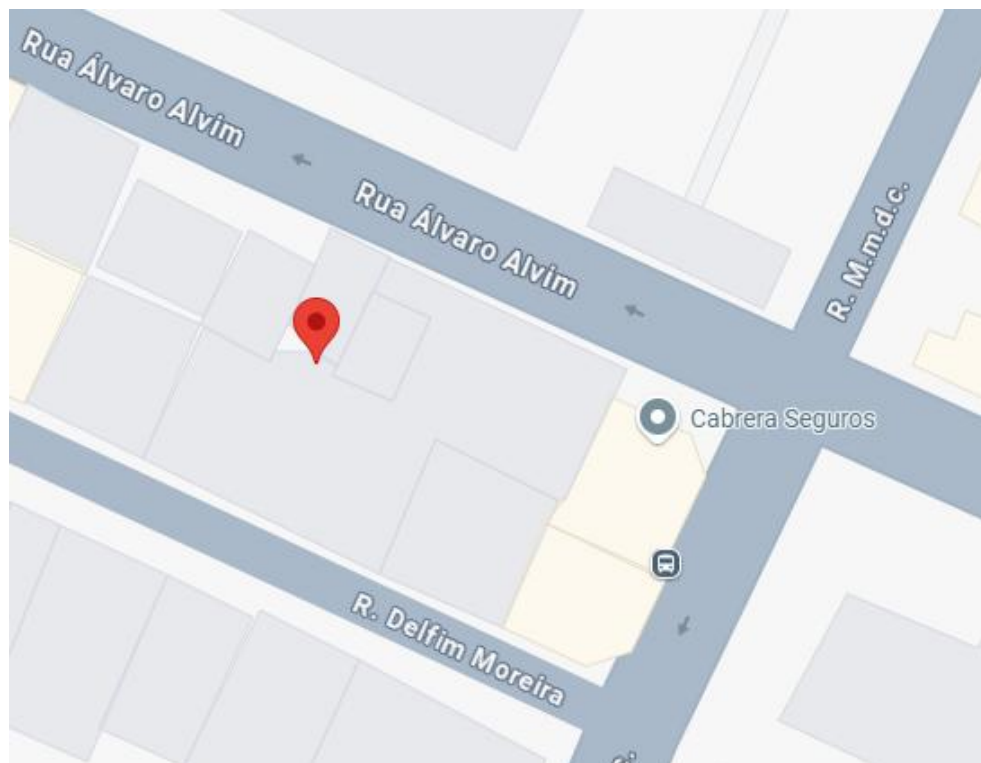
2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Álvaro Alvim, nº 999, Vila Paulicéia, São Bernardo do Campo – SP, conforme ilustra o croqui exibido a seguir:



2.1.1 - FOTO AÉREA DO LOCAL





2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:



Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;



Abastecimento de água e sistema de esgoto;



Iluminação pública e energia elétrica;



Telefone;



Acesso ao transporte público;



Correio;



Escola;



Coleta de lixo;



Atendimento hospitalar;



2.3- MATRÍCULA DO IMÓVEL

O imóvel é composto da Matrícula 51.088, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP.



O Bel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, C E R T I F I C A, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número F... de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em f... reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73:

fls. 213

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
51088

ficha
1

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

Em 25 de março de 1986.

Imóvel :- Um prédio residencial, sob número 999, com -
frente para a rua Alvaro Alvim, em Vila Paulicéia, e seu
respectivo terreno, medindo 6,60m. de frente para a refe-
rida via pública, igual metragem nos fundos, por 14,70m.-
da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a -
área de 97,02m2., confrontando de ambos os lados e fundos
com propriedade de Maria de Quadros e outros. Cadastro -
Municipal n.º. 018.002.007.000.

Proprietários :- Djahyr de Souza e s/mr. Maria Angela
de Souza, brasileiros, casados pelo regime da comunhão -
de bens, antes da Lei 6515/77, proprietários, RG. n.ºs. -
2.815.635-SSP-SP e 6.699.830-SSP-SP., CPF. 303.760.848/04,
residentes e domiciliados na rua Alvaro Alvim, 999, nesta
cidade.

Registro anterior :- Transcrição número 58.002 d/Regis -
tro.

O Escrevente autorizado, (Anselmo Marcos Mendes).

R.1, em 25 de março de 1986.
Pela escritura particular de 20 de março de 1986, os pro-
prietários acima qualificados, venderam o imó-
vel desta Matrícula, pelo preço de Cz\$80.000,00, a Sueli
Delgado Frendenberg e s/ marido Luiz Carlos Tejero -
Frendenberg, brasileiros, casados pelo regime da comunhão
parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, indústria -
rios, RG. n.ºs. 7.900.296-SSP-SP e 13.996.018-SSP-SP., -
CPF. n.ºs. 606.772.368/91 e 533.271.958/20, residentes e -
domiciliados na rua Arlindo Betio, 193, nesta cidade.
O Escrevente autorizado,

(Anselmo Marcos Mendes).

AV.2, em 06 de fevereiro de 2009.

Nos termos da Carta de Sentença expedida aos 15 de outubro de 2008; pelo MMº Juiz
de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Luiz Fernando Pinto Arcuri, extraída dos
autos da Ação de Separação (Ordinário), processo nº
564.01.1992.007214-8/000000-000, ordem nº 412/1992, instruída com Certidão de

Continua no Verso

Pág.: 001/003 M.51088

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSIMEIRE DIMOV CAMPOS, liberado nos autos em 11/01/2024 às 12:19.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007331-13.2017.8.26.0554 e código mFq1mCel.



matricula
51088

ficha
1
verso

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Casamento expedida aos 24 de outubro de 2008, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede desta Comarca, assento nº 10.928, às folhas 169 do Livro B nº 38, procedo a presente averbação para constar que LUIZ CARLOS TEJERO FRENDENBERG, e sua esposa SUELI DELGADO FRENDENBERG, ambos anteriormente qualificados, SEPARARAM-SE consensualmente, conforme sentença proferida aos 21 de setembro de 1993, pelo MMº Juiz de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Luis Fernando Balieiro Lodi, voltando a separanda a usar o nome de solteira, qual seja, SUELI DELGADO.

O Escrevente Autorizado,

Francisco Perusso de Aquino
FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

R.3, em 06 de fevereiro de 2009.

Pela Carta de Sentença referida na Av.2, é feito este registro para constar que o imóvel desta matrícula, no valor estimado de R\$29.327,00, foi ATRIBUÍDO, na sua integralidade, para o separando LUIZ CARLOS TEJERO FRENDENBERG, aposentado, anteriormente qualificado, residente e domiciliado na Rua Álvaro Alvim, nº 999, Vila Paulicéia, nesta cidade

O Escrevente Autorizado,

Francisco Perusso de Aquino
FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

Av.4, em 21 de dezembro de 2023.

Prenotação nº 595.436, de 06 de dezembro de 2023.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 06 de dezembro de 2023, pela Escrevente do 5º Ofício Cível da Comarca de Santo André/SP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP, Sra. Rosimeire Dimov Campos, extraída dos autos da Execução Civil, processo nº 1007331-13.2017.8.26.0554, tendo como exequente CLAUDETE MARISA ROMANHOLLI ROMEIRO, CPF nº 407.454.658-20; e como executados ALESSANDRO GOMES DE MENEZES, CPF nº 131.608.618.64; e LUIZ CARLOS TEJERO FRENDENBERG, anteriormente qualificado, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com o valor da dívida de R\$28.754,28, e figurando o coexecutado Luiz Carlos Tejero Frendenberg como depositário do bem penhorado. Selo Digital n. 122317331000051088000423J

Continua na Ficha N.º 2



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
51.088

ficha
2

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEL
de São Bernardo do Campo
Código Nacional de Serventias nº 12

Em 21 de dezembro de 2023

fls. 215

A Escrevente Autorizada,

PAULA OLIVEIRA DE MENDONÇA

CERTIFICO E DOU FÉ, ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ A EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, que nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei nº 6015/73, a presente cópia reprográfica integral da matrícula, noticia todas as referências relativas ao domínio, alienações, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, lançadas na matrícula do imóvel correspondente, extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, nada mais havendo até a mesma data com relação ao imóvel objeto da respectiva matrícula. O referido é verdade e dou fé. São Bernardo do Campo, data e hora abaixo indicadas.

Ao Oficial..... R\$ 40,91
Ao Estado..... R\$ 11,63
Ao SEFAZ..... R\$ 7,96
Ao Reg.Civil.: R\$ 2,15
Ao Trib.Just.: R\$ 2,81
Ao Município R\$ 0,83
Ao FEDMP.... R\$ 1,96
Total..... R\$ 68,25

Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia útil anterior.
SÃO BERNARDO DO CAMPO 22 de dezembro de 2023
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60 "c").
Protocolo: 595436
Nº Selo: 122317391000595436000023Z
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA



Pág.: 003/003 M.51088

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSIMEIRE DIMOV CAMPOS, liberado nos autos em 11/01/2024 às 12:19.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007331-13.2017.8.26.0554 e código mFq1mCeE.



2.4 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de São Bernardo do Campo – SP, o imóvel está inserido na Macrozona Urbana – Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD 1) e cadastrado da seguinte forma:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

0180020070

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
Data: 20/05/2025
Inscr. Imobiliária: 018-002-007-0
Hora: 04:27:37
FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nesta data o(a) Sr(a): possuidor do CPF/ CNPJ: solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

ORIGEM DO IMÓVEL
☒ Loteamento ☐ Área Não Pertencente A Parcelamento ☐ Desmembramento

EMPREENDIMENTO - 1 MARIA MILANEZ DE QUADROS E OUTROS
Lote: Quadra: P/17
Situação: ☒ Regular ☐ Irregular ☐ Clandestino ☐ Não Executado
Complemento:

PLANO DIRETOR LM 6184/11
☒ Macrozoneamento: MUC
☒ Zoneamento: ZUD1
☐ Zonas Especiais
☐ Centralidade

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12
☒ OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional: 05
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15
☐ Setor:

BILLINGS - LE 13579/09
☐ Compartimento
☐ Sub Área

HIDROGRAFIA
☐ Curso d'água
☐ Nascente
☐ Represa

INTERFERÊNCIA COM PROJETOS
☐ Municipal Planta:
☐ Estadual Planta:
☐ Federal Planta:

LEGISLAÇÃO GERAL
☐ LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais
☐ Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12 e Artº 7º - § 1º e 2º da L.E. 13.626/43, alterada pela L.E. 10.358/99.
☒ Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15
☐ Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

RESTRIÇÕES ESPECIAIS
☒ Limite: PERÍMETRO URBANO - DISTRITO DA SEDE
☐ Bacia de Contribuintes da Balcada Santista (Mananciais Hídricos)
☐ Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09
☒ Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduaí
☐ Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77
☐ Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5
☐ Área passível de contaminação
☒ Zona de Proteção de Aeródromo: AEROPORTO CONGONHAS - PORTARIA 380/ICA-01/11/2017
☒ Zona de Proteção de Heliponto: HELIPONTO MERCEDES BENS - PORTARIA 1.099/SAGA
☐ Área Tombada.
☐ Lote Declive 45º

INTERFERÊNCIA NO LOTE
Tipo de Interferência Observação
☐ Faixa Non Aedificandi
☐ Instituição de Serviço
☐ Ocupação Administrativa

LOGRADOURO
RUA ÁLVARO ALVIM
Larg. Ofc. 12m
Larg. Real 5m
Recuo Obs. 5m
Denomin. Oficial ☒
Denomin. Social ☐
Oficial Hierarquia ☒
COLETORA

Observação:
☐ Área Encravada
☐ Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço
☐ Próprio Municipal

Observação:
Área do Lote = 97,02 m2 conforme cadastro da Secretaria de Finanças

CROQUI SEM ESCALA COM FINS ILUSTRATIVOS, NÃO SE REFERE ÀS MEDIDAS REAIS DO TERRENO

Legenda:
Lote FIC
Lotes
Hidrografia
Projetos
Non Aedificandi



3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 24 de abril de 2025, às 9:00 horas, na Rua Álvaro Alvim, nº 999, Vila Paulicéia, São Bernardo do Campo – SP, ocasião que vistoriou o imóvel, tendo sido acompanhado pelo Sr. José Carlos.

3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Regular	COTA/GREIDE: No nível da via	SUPERFÍCIE: Seco
SITUAÇÃO: Meio de Quadra	TOPOGRAFIA: Plano	
PERÍMETRO		MEDIDAS
Frente		6,60 m
Fundos		6,60 m
Lateral Direita		14,70 m
Lateral Esquerda		14,70 m
ÁREA DO TERRENO		97,02 m²

3.2 - DAS BENFEITORIAS

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 27 (vinte e sete) anos, com área total de 150,00 m², podendo ser classificado como padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.



Com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2019**, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, tem-se:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;

c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:



FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 04



VISTA DO PORTÃO DE ENTRADA DO IMÓVEL.



FOTO 05



VISTA DA GARAGEM DO IMÓVEL.

FOTO 06



VISTA DO PRIMEIRO PAVIMENTO.



FOTO 07



VISTA DO SEGUNDO PAVIMENTO.

FOTO 08



VISTA DA LATERAL ESQUERDA DO IMÓVEL.



FOTO 09



OUTRA VISTA DA LATERAL ESQUERDA DO IMÓVEL.

FOTO 10



VISTA DA LATERAL DIREITA DO IMÓVEL.



4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1 – TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: “Normas para Avaliação de Imóveis”, e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação”, ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$



Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m ²)					
	F _r	P _{mi}	P _{ma}								
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000		
4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)		
6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)		



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



c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente “f” admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas “Normas”.

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (P_{min}/PE)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\}],$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max}$;

$$CP = 1/[(P_{max}/3 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3 \cdot P_{max})^p\}],$$

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de “Pmin”, “Pmax” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.



e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de “A” corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas “Normas” e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:



Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	1,05
Caído para os fundos de 5% a 10%	1,11
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.



j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa “non aedificandi” de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70



4.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: “Normas para Avaliação de Imóveis”, e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação”, ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias - IBAPE, e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL	Grupo 1.1.- BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO		0,091	0,136	0,177
		1.1.2 - SIMPLES		0,178	0,203	0,234
	Grupo 1.2 – CASA	1.2.1 - RÚSTICO		0,409	0,481	0,553
		1.2.2- PROLETÁRIO		0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – ECONÔMICO		0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – SIMPLES		1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – MÉDIO		1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – SUPERIOR		2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – FINO		3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – LUXO		ACIMA	4,843	
	GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO		2,473	2,748	3,023
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	3,180	3,533	3,827
			C/elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3 – MÉDIO	S/elevador	3,828	4,218	4,640
			C/elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	5,377	5,974	6,572
			C/elevador	6,144	6,827	7,089
		1.3.5 – FINO		7,090	7,410	7,983
		1.3.6 – LUXO		7,894	8,683	9,551
2 – COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1. – ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO		2,081	2,313	2,544
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	3,378	3,753	4,013
			C/elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	4,014	4,330	4,763
			C/elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	5,206	5,784	6,363
			C/elevador	5,768	6,371	7,072
		2.1.5- FINO		7,073	7,929	8,722
		2.1.6- LUXO		9,935	10,376	
	GRUPO 2.2.- GALPÃO	2.2.1 – ECONÔMICO		0,518	0,609	0,700
		2.2.2.- SIMPLES		0,982	1,125	1,268
		2.2.3.- MÉDIO		1,368	1,659	1,871
		2.2.4.- SUPERIOR		ACIMA	1,872	
3 – ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	3.1.1.- SIMPLES		0,071	0,142	0,213
		3.1.2.- MÉDIO		0,229	0,293	0,357
		3.1.3.- SUPERIOR		0,333	0,486	0,639



B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:



Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

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

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

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

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



$I_e/I_r \cdot 100\%$	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



4.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



5 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

5.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 2.934,10/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 2.934,10/m² (dois mil, novecentos e trinta e quatro reais e dez centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2025			
SETOR : 017	QUADRA : 020	ÍNDICE DO LOCAL : 631,91	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Francisco Alves		NÚMERO : 546			
COMP.: Ref: 2175085	BAIRRO : Pauliceia	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP			
CEP : 09692-100	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	109,00	TESTADA - (cf) m	5,00		
PROF. EQUIV. (Pe):	21,80				
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular		
ESQUINA:	Sim				
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	90,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples				
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561	CUSTO BASE (R\$): 2.053,66		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	109.495,89	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 480.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Quinto Andar				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-40202507			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,24	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.958,75
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.603,38
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2179
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,03	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2025			
SETOR : 018	QUADRA : 002	ÍNDICE DO LOCAL : 786,66	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Álvaro Alvim		NÚMERO : 1025			
COMP.:	BAIRRO : Pauliceia	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP			
CEP : 09693-000	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00		
PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00				
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
ESQUINA :	Não				
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	110,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples				
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561	CUSTO BASE (R\$): 2.053,66		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$) :	133.828,31	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00				
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00		
ADICIONAL 06:	1,00				
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 520.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Rosana Godoi				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-981662025			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.673,37
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.673,37
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2025			
SETOR : 018	QUADRA : 077	ÍNDICE DO LOCAL : 767,32	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Álvaro Alvim		NÚMERO : 1207			
COMP.: Ref: 2096500	BAIRRO : Pauliceia	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP			
CEP : 09693-100	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	200,00	TESTADA - (cf) m	7,00		
PROF. EQUIV. (Pe):	28,57				
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular		
ESQUINA:	Não				
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	165,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples				
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655	CUSTO BASE (R\$): 2.053,66		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	234.378,47	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Quinto Andar				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-40202507			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.203,11
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.475,78
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1238
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,10	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2025
SETOR : 018 QUADRA : 087 ÍNDICE DO LOCAL : 767,32 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Álvaro Alvim NÚMERO : 1444
COMP.: Ref: 2801976713 BAIRRO : Pauliceia CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP : 09693-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 90,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 50 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,454 CUSTO BASE (R\$): 2.053,66
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 118.148,87 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Cristina Citelli
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-982656613
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.487,23
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.391,76
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9616
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	-0,06 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2025			
SETOR : 018	QUADRA : 047	ÍNDICE DO LOCAL : 567,43	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Nova Londrina		NÚMERO : 20			
COMP.: Ref: 2800678945	BAIRRO : Pauliceia	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP			
CEP : 09693-010	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	90,00	TESTADA - (cf) m	5,00		
PROF. EQUIV. (Pe) :	18,00				
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
ESQUINA :	Não				
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	130,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples				
COEF. PADRÃO: 1,200	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,710	CUSTO BASE (R\$): 2.053,66		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$) :	227.463,38	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00				
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00		
ADICIONAL 06:	1,00				
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 520.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Patrão imóveis				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-41232200			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,39	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.672,63
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.535,27
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3228
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0005
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,06	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2025			
SETOR : 017	QUADRA : 033	ÍNDICE DO LOCAL : 673,82	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Elias Abrahão D N Dibbi		NÚMERO : 91			
COMP.: Ref: 2807615351	BAIRRO : Pauliceia	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP			
CEP : 09690-090	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	160,00	TESTADA - (cf) m	6,00		
PROF. EQUIV. (Pe) :	26,67				
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
ESQUINA :	Não				
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	132,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples				
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561	CUSTO BASE (R\$): 2.053,66		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$) :	160.593,98	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00				
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00		
ADICIONAL 06:	1,00				
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 595.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	USUÁRIO NEWCORE				
CONTATO :	Corretor				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-45804274				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,17	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.343,16
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.854,15
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.2181
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0005
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,05	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2025			
SETOR : 018	QUADRA : 087	ÍNDICE DO LOCAL : 631,91	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua 17 de Março		NÚMERO : 103			
COMP.: Ref: 2631618494	BAIRRO : Pauliceia	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP			
CEP : 09685-000	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (cf) m	6,00		
PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00				
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
ESQUINA :	Não				
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	196,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples				
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655	CUSTO BASE (R\$): 2.053,66		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$) :	278.413,21	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00				
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00		
ADICIONAL 06:	1,00				
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Guaira Imóveis New Corporation				
CONTATO :	Corretor		TELEFONE : (11)-43481900		
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,24	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.343,91
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.004,96
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2820
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0005
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP-São Bernardo do Campo- Rua Álvaro Alvim, 999

DATA : 21/05/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

SETOR: 018 QUADRA: 002

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	786,66
☐ Testada	6,60
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

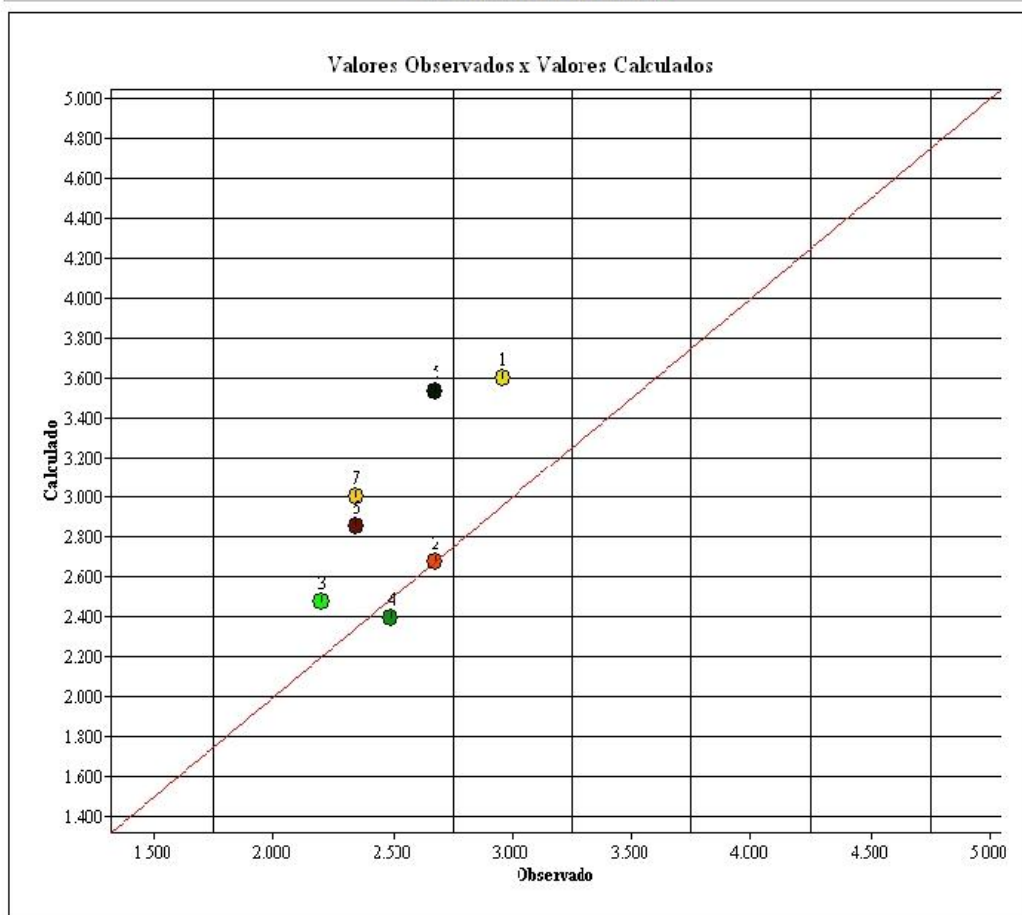
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Francisco Alves ,546	2.958,75	3.603,38	1,2179	1,0004
☒ 2	Rua Álvaro Alvim ,1025	2.673,37	2.673,37	1,0000	1,0004
☒ 3	Rua Álvaro Alvim ,1207	2.203,11	2.475,78	1,1238	1,0004
☒ 4	Rua Álvaro Alvim ,1444	2.487,23	2.391,76	0,9616	1,0004
☒ 5	Rua Nova Londrina ,20	2.672,63	3.535,27	1,3228	1,0005
☒ 6	Rua Elias Abrahão D N Dibbi ,91	2.343,16	2.854,15	1,2181	1,0005
☒ 7	Rua 17 de Março ,103	2.343,91	3.004,96	1,2820	1,0005



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.958,75	3.603,38
2	2.673,37	2.673,37
3	2.203,11	2.475,78
4	2.487,23	2.391,76
5	2.672,63	3.535,27
6	2.343,16	2.854,15
7	2.343,91	3.004,96

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua Álvaro Alvim 999 Pauliceia SAO PAULO - SP

Data : 21/05/2025

Cliente : Eng. Evandro Henrique

Área m² : 97,02

Modalidade : Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.526,02

Desvio Padrão : 259,11

- 30% : 1.768,22

+ 30% : 3.283,83

Coefficiente de Variação : 10,2600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.934,10

Desvio Padrão : 481,82

- 30% : 2.053,87

+ 30% : 3.814,32

Coefficiente de Variação : 16,4200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐ 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐ 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐ 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐ 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.934,10

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.671,86

INTERVALO MÁXIMO : 3.196,34

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.648,04

INTERVALO MÁXIMO : 2.930,16



5.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

$P_{max} = 30,00$;

Área de referência = $125,00 \text{ m}^2$;

Área Mínima = $100,00 \text{ m}^2$;

Área Máxima = $400,00 \text{ m}^2$.

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.



Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 2.934,10/m^2 \times 97,02 \text{ m}^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 284.666,38}$$

(Duzentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e sessenta e seis reais e trinta e oito centavos)

Data Base: Maio/2025



5.3 - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

Construção

CUB (Sem desoneração) - R8-N	2.053,66
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Simples (+)
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples
Idade	40
Área Construída (m²)	130

Resultados		
Valor da Benfeitoria	R\$	261.068,37

Ou, em números redondos:

VB = R\$ 260.000,00

(Duzentos e sessenta mil reais)

Data Base: Maio/2025



5.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

	LOCAL	VALOR
VT	Terreno	R\$ 284.666,38
VB	Benfeitoria	R\$ 261.068,37
	Valor Total	R\$ 545.734,70

Ou, em números redondos:

VI = R\$ 546.000,00

(Quinhentos e quarenta e seis mil reais)

Data Base: Maio/2025



6 - CONCLUSÃO

Conforme decisão de fl. 225, nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CLAUDETE MARISA ROMANHOLLI**, em face de **ALESSANDRO GOMES DE MENEZES E OUTRO**, o valor do imóvel é:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 546.000,00

(Quinhentos e quarenta e seis mil reais)

Data base: Maio de 2.025





7 – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo, que é composto por 47 (quarenta e sete) folhas.

Ainda, o signatário agradece honrosa nomeação e oportunidade.

Santo André, 27 de maio de 2.025.

EVANDRO HENRIQUE
CREA/SP Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DA APPJ
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA



EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP

PROCESSO Nº 1007331-13.2017.8.26.0554

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica Automobilística, **Perito Judicial**, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CLAUDETE MARISA ROMANHOLLI**, em face de **ALESSANDRO GOMES DE MENEZES E OUTRO**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência requerer o levantamento dos honorários periciais no valor de R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais), conforme depósitos de fls. 268/269 com juros e correções monetária que houver.

Outrossim facilitando os trabalhos da zelosa serventia, junta formulário de Mandado de Levantamento Eletrônico, conforme Comunicado Conjunto nº 474/2.017, publicado no DJE em 1º de março de 2.017.

Termos em que,

P. Deferimento.

Santo André, 27 de maio de 2025.

EVANDRO HENRIQUE
CREA/SP Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DA APPJ
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

Santo André/SP

Tel: (11) 4461 0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com



FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO
(1 Formulário para cada beneficiário)

Número do processo (padrão CNJ): 1007331-13.2017.8.26.0554

Nome do Credor (Beneficiário): Evandro Henrique

CPF/CNPJ do Credor (Beneficiário): 268.282.338-67

Forma de recebimento:

- () I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];
(**x**) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];
() III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Isento de tarifa];
() IV – Pix [valores até R\$ 50.000,00 – isento de tarifa]

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos” e “IV-Pix” , será necessário informar os seguintes dados:**

Titular da conta de destino:

- () Parte
() Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____
() Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____
() Terceiro
(**x**) Perito

***Para as opções “II” e “III” será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Banco: **Brasil**

Código do Banco: **001**

Agência: **2894-0**

Conta nº: **13429-5**

Tipo de Crédito: (**x**) Conta Corrente () Conta Poupança

CPF/CNPJ do titular da conta destino: 268.282.338-67

Nome do titular da conta destino: Evandro Henrique

***Para a opção “IV –Pix”, será necessário informar a chave Pix (CPF ou CNPJ):**

Nome do titular da conta destino:

Tipo de Resgate: () Parcial

(**x**) Total

Nº da página do processo em que consta o comprovante do depósito: 268/269

Valor nominal do depósito: R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais)

Observações: