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

PROCESSO Nº 0007316-22.2021.8.26.0554

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Engenheiro Mecânico, Pós-Graduado em Georreferenciamento de Imóveis Urbanos e Rurais, **Perito Judicial**, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL,** requerida por **ESPÓLIO DE ODAILDES GONÇALVES,** em face de **CARLA ROSA LISBOA E OUTRO,** após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

L A U D O

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor do imóvel descrito abaixo, conforme decisão à fl. 258 e 361 dos autos:

Avaliação do imóvel situado na Estrada Araçaúva quadra 3, lotes 1 e 2, Jardim Joaquim Eugênio de Lima, Distrito de Paranapiacaba, Santo André – Matriculado sob nº 123.583 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André.



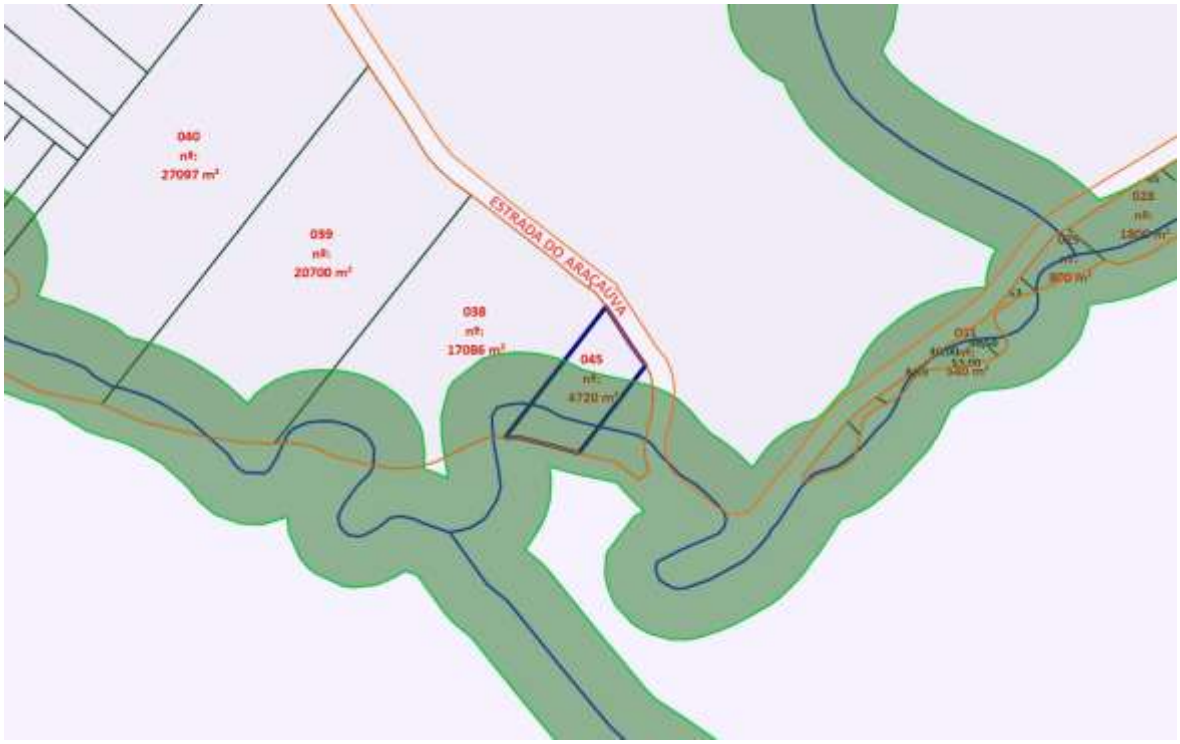
Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

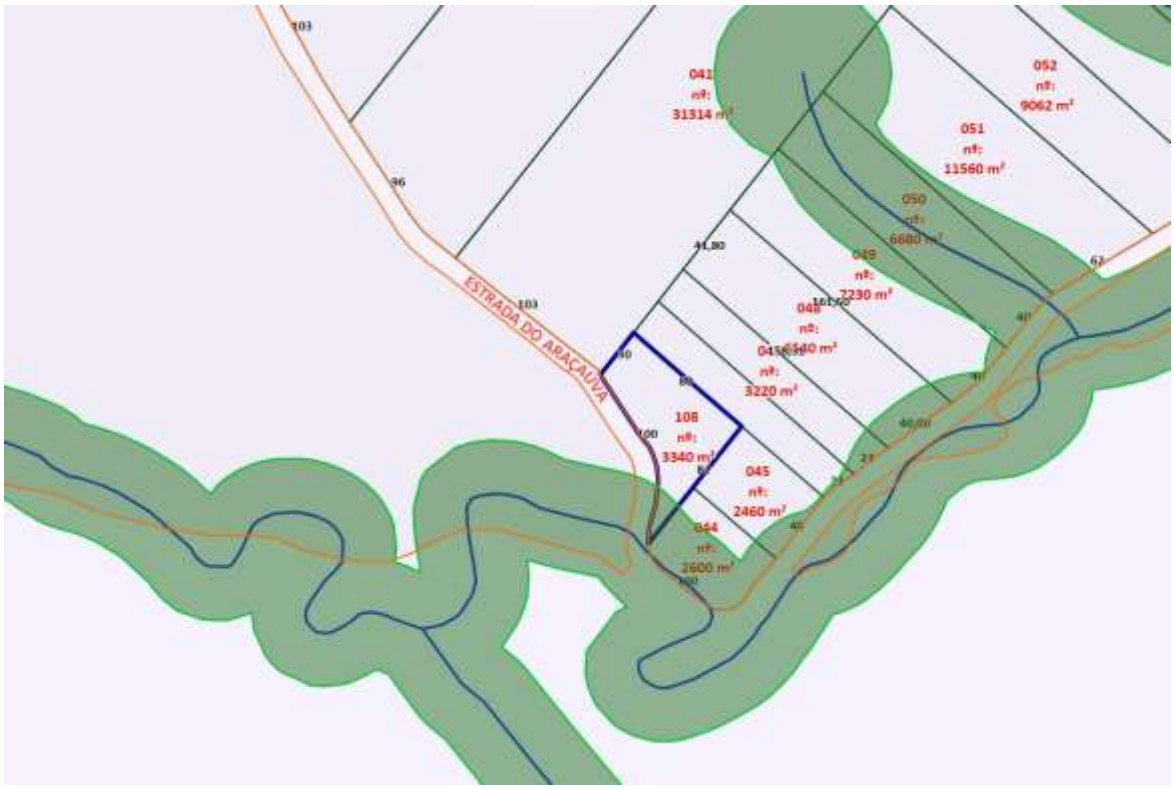
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

2 – DADOS DO IMÓVEL

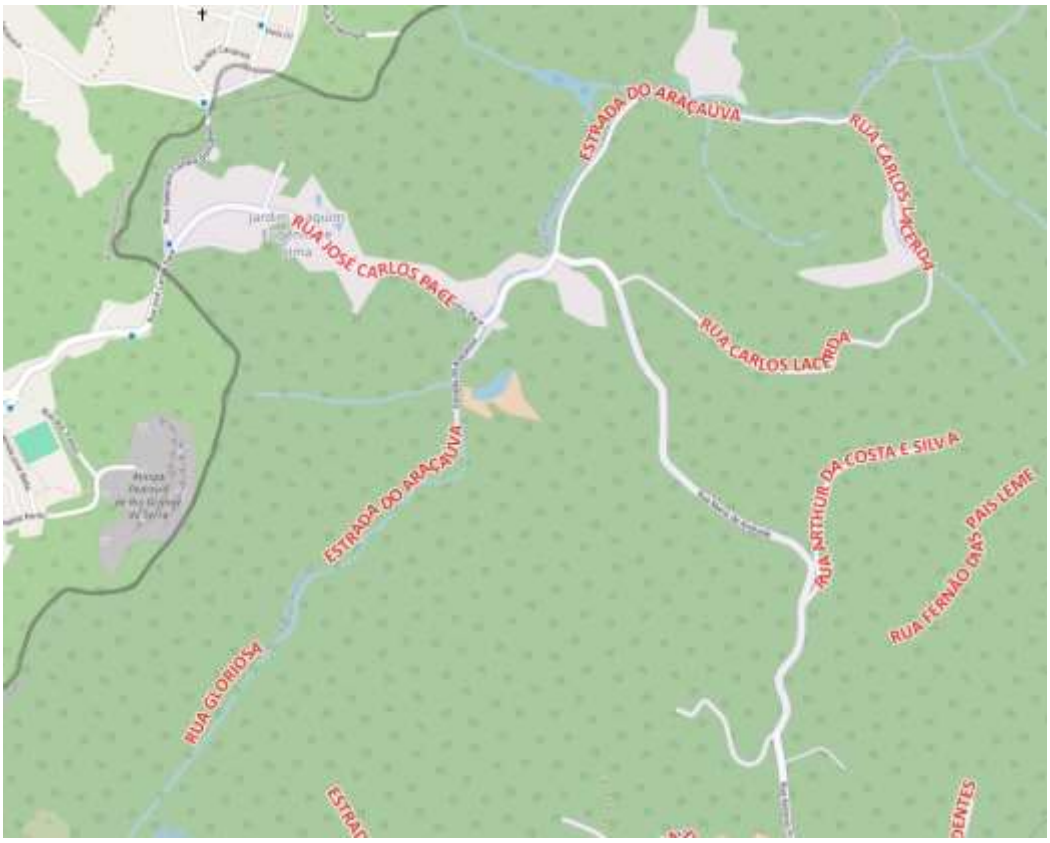
2.1 - LOCALIZAÇÃO

Abaixo, as figuras extraídas do geoprocessamento de Santo André ilustram a localização do imóvel:





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.





Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel não possui acesso, vez que a implantação da Estrada do Araçaúva foi obstruída pela vegetação nativa secundária em estágio avançado.

ASPECTOS DA REGIÃO DO ENTORNO:

O imóvel se encontra localizado no loteamento Jardim Joaquim Eugênio de Lima com ocupação predominante de grandes propriedades, entretanto não há implementação total do loteamento.

HIDROGRAFIA:

A região possui farta quantidade de água em razão da passagem do Ribeirão Araçauva.

CONDIÇÕES CLIMÁTICAS:

Os imóveis em questão estão em região de clima sub-tropical (Aw), com verão chuvoso (setembro a março) e inverno seco (abril a agosto).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

2.3 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

MATRÍCULA DO IMÓVEL	123.583 - 2º Cartório Registro de Imóveis.

fls. 245

Valide aqui a certidão.

CNM – 112573.2.0123583-37

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTO ANDRÉ - SP
CNS cartório: 11257-3

Matrícula 123.583 | Ficha 1

Santo André, 18 de julho de 2023

O terreno constituído pelos **lotes 01** e **02**, da **quadra 03**, do loteamento denominado "Jardim Joaquim Eugênio de Lima", parte de maior área da Fazenda São Joaquim, situado no perímetro urbano desta cidade; medindo 89,00 metros de frente para o **Rio Grande**, de um lado mede 105,00 metros, dividindo com os lotes 3 e 5, da quadra 3; do outro lado mede 138,00 metros, dividindo com a chácara 1, da quadra 1; e nos fundos mede 80,00 metros, dividindo com a chácara 6 da quadra 3; as chácaras são cortadas pela Estrada Araçauva, que mede 12,00 metros de largura, e não está incluída no cálculo da área; **encerrando a área de 8.060,00m².**

PROPRIETÁRIO:- EDMILSON SOLERA, brasileiro, solteiro, maior, industriário, RG nº 13.448.718, CPF nº 032.452.578-80, residente e domiciliado na Rua Madagascar nº 405, Parque Novo Oratório, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- R.2, de 05 de julho de 1977, da matrícula nº 3.746, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Pires/SP.

Selo Digital nº 1125733110abertm123583233

O OFICIAL DELEGADO

AV.1/123.583 - Data:- 18 de julho de 2023
Prenotação nº 353.212 de 10/07/2023.
Selo Digital nº 112573331000av1m12358323j

ABERTURA DE MATRÍCULA
A presente matrícula foi aberta nesta data, nos termos do Mandado mencionado na averbação a seguir, instruído a certidão da Matrícula nº 3.746, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Pires/SP.

O OFICIAL DELEGADO
Valdomiro Montes Júnior bn

AV.2/123.583 - Data:- 18 de julho de 2023.
Prenotação nº 353.212 de 10/07/2023.
Selo Digital nº 112573331000av2m12358323i

PENHORA
Conforme Mandado expedido em 19/06/2023, pelo Juízo da 5ª Vara

Continua no Verso

Valide a certidão digando no link a seguir: https://assinador-web.cnr.org.br/docs/HFL2T-VKNGU-TGB2S-RJUHV

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

fls. 248

Valide aqui a certidão

CNM – 112573.2.0123583-37

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
123.583	1

Cível desta Comarca, nos autos da Execução Civil nº 0007316-22.2021.8.26.0554, que tem como exequente **Espólio de ODAILDES GONÇALVES**; e como executados CARLA ROSA LISBOA; e EDMILSON SOLERA, CPF nº 032.452.578-80; é feita a presente averbação para constar que foi **PENHORADO** o imóvel desta matrícula; figurando como depositário EDMILSON SOLERA, tendo sido atribuído à causa o valor de R$207.035,10 (atualizado para abril/2023).

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior bn

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTO ANDRÉ
Certifico que a presente certidão é reprodução da matrícula arquivada eletronicamente nesta Serventia Registral (art. 57 da Lei nº 11.977/2009), extraída por meio digital, mediante certificação de conformidade com Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP (MP nº 2.200-2/2001 e art. 38 da Lei nº 11.977/2009), devendo para validade ser conservada em meio eletrônico. Bem como comprovada a autoria e integridade.
Nada mais constando além dos ônus expressamente lançados nesta, sendo que notícias todas as referência relativas ao domínio, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, acerca do imóvel correspondente, desmembrado da Primeira Circunscrição alienações, Imobiliária desta Comarca em 26/02/1970, até o presente data. (Art. 19 § 1º, da Lei 6.015/73)
Santo André, 18 de julho de 2023
Assinado Eletronicamente por Doutival de Oliveira Silva, Oficial Substituto, subscreve.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30(TRINTA)DIAS,CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.
este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais

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 ISS.....: R$ 0.82
Ao MP/MP...: R$ 1.94
Total.....: R$ 68.24
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Selo Digital nº 1125733C3123583C0917 4323D
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 353212

Valide a certidão dicando no link a seguir: https://assinador-web.cnr.org.br/docs/HPL2T-VKNGU-TGB2S-RJUHV

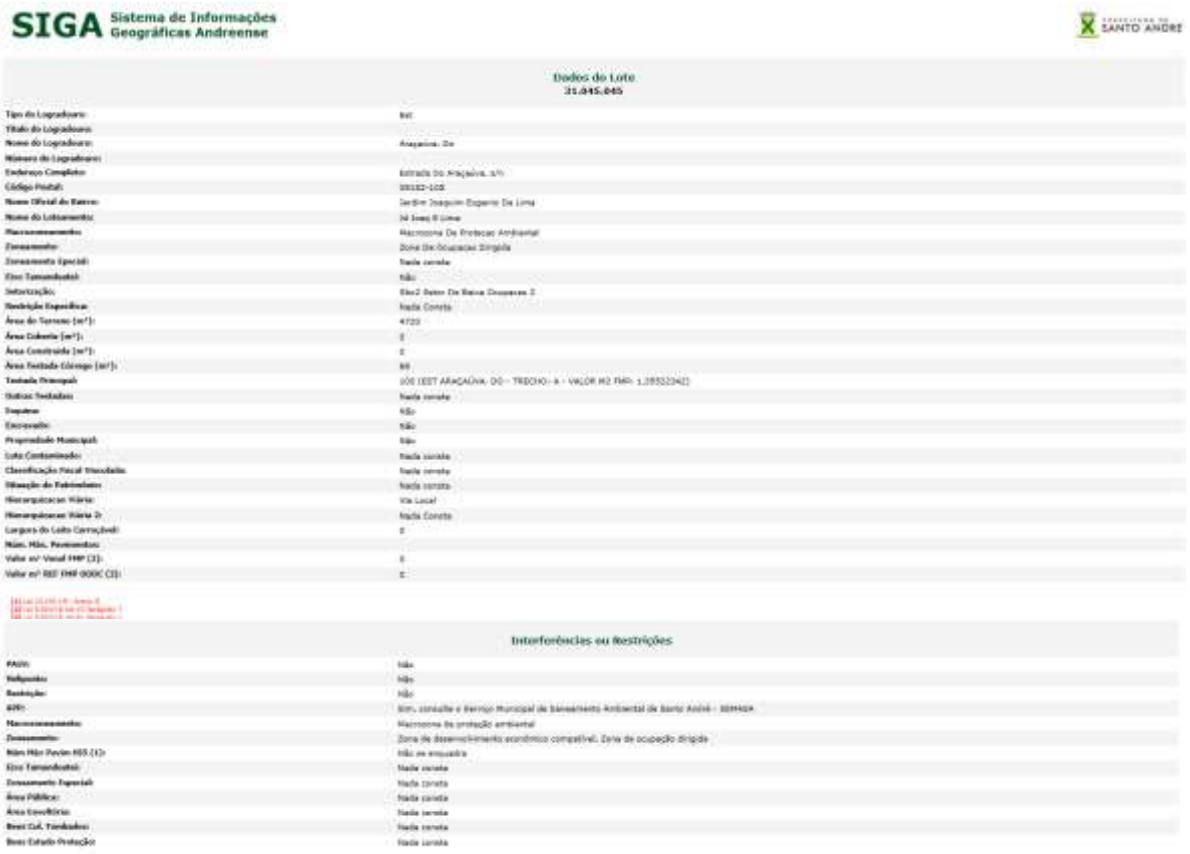
Documento assinado digitalmente
saec
cumento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER JENNY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/07/2023 às 10:46 , sob o número WSNE23702503951
ferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código JBowCvBM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

2.4 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com as informações prestadas pelo geógrafo da Prefeitura Municipal de Santo André, Newton José Barros Gonçalves, a planta fiscal publicada pela municipalidade, o imóvel está dividido em lotes 01 e 02, possuindo duas classificações fiscais, ambas inseridas na Macrozona de Proteção Ambiental, Zona De Ocupação Dirigida e cadastrados da seguinte forma:

SETOR	QUADRA	LOTE
31	045	045


SIGA Sistema de Informações Geográficas Andreense

SANTO ANDRÉ

Dados do Lote
31.045.045

Tipo do Logradouro:	Rua
Título do Logradouro:	
Nome do Logradouro:	Araçaíba, Da
Número do Logradouro:	
Endereço Completo:	Estrada Do Araçaíba, s/n
Código Postal:	09192-100
Nome Oficial do Bairro:	Jardim Joaquim Eugenio De Lima
Nome do Loteamento:	Jd Joaq E Lima
Macrozoneamento:	Macrozona De Protecao Ambiental
Zoneamento:	Zona De Ocupacao Dirigida
Zoneamento Especial:	Nada consta
Eixo Tamandubateí:	Não
Setorização:	Eixo2 Setor De Baixa Ocupacao 2
Restrição Específica:	Nada Consta
Área do Terreno (m²):	4720
Área Coberta (m²):	0
Área Construída (m²):	0
Área Testada Código (m²):	80
Testada Principal:	100 (EST ARAÇAÍBA: 00 - TRECHO: a - VALOR M2 FMV: 1,28532042)
Outras Testadas:	Nada consta
Duplex:	Não
Encravado:	Não
Propriedade Municipal:	Não
Lote Contaminado:	Nada consta
Classificação Fiscal Vinculada:	Nada consta
Situação do Patrimônio:	Nada consta
Hierarquização Viária:	Via Local
Hierarquização Viária 2:	Nada Consta
Largura do Lote Corrigível:	0
Núm. Máx. Pavimentos:	
Valor m² Venal FMP (1):	0
Valor m² REF FMP 0000 (1):	0

Interferências ou Restrições

PAIH:	Não
Poligonais:	Não
Restrição:	Não
APP:	Sim, consulte o Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André - SEMASA
Macrozoneamento:	Macrozona de proteção ambiental
Zoneamento:	Zona de desenvolvimento econômico compatível, Zona de ocupação dirigida
Núm Máx Pavim RES (1):	Não se enquadra
Eixo Tamandubateí:	Nada consta
Zoneamento Especial:	Nada consta
Área Pública:	Nada consta
Área Envoltória:	Nada consta
Bens Cul. Tombados:	Nada consta
Bens Estado Proteção:	Nada consta

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 7749254

SELO DE AUTENTICAÇÃO: 65100000106Coe28040906

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 31.045.045, DE PROPRIEDADE DE EDMILSON SOLERA, CONSTITUÍDO PELO LOTE DIV DA QUADRA 3 LOTEAMENTO JD JOAQ E LIMA SITUADO A ESTRADA ARAÇAÚVA, DO, SANTO ANDRÉ 09152-105 FOI AVALIADO PARA O ANO DE 2024,

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	4.720,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	0,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	6.724,41	35.650,14
VALOR VENAL PRÉDIO	0,00	0,00
VALOR VENAL TOTAL	6.724,41	35.650,14

FMP EM 2024 = R$ 5,3016

SANTO ANDRÉ, 06 DE ABRIL DE 2026

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 09:28:06

Impresso em: 06/04/2026

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS

CADASTRO DE IMÓVEL

CLASSIFICAÇÃO FISCAL: 31.045.045

SITUAÇÃO IMÓVEL

SITUAÇÃO	ATIVO	ORIGEM	ENGLOBAMENTO
INSCR. IMOBILIÁRIA	-	TRANSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	

ÁREA IMÓVEL

ÁREA TOTAL DO TERRENO	4720.00	ÁREA NON-EDIFICAND	0.00
ÁREA COBERTURA TOTAL	0.00	TESTADA INFLUÊNCIA DE CÓRREGO	69.00
AREA DE MANANCIAIS			

LOTEAMENTO

NOME	JD JOAQ E LIMA	QUADRA	3	LOTE	DIV

FATORES DE CÁLCULO

GRUPO DE IPTU	T	TAXAÇÃO	80	VALOR M2 (FMP)	0.4752205
% DESCONTO TERRENO	0.00	% DESCONTO PARCIAL	0.00		

ENDEREÇO DE NOTIFICAÇÃO

LOGRADOURO	RUA MADAGASCAR, 405		
BAIRRO	PARQUE ORATÓRIO	CEP	9260090
CIDADE	SANTO ANDRÉ	UF	SP

LISTA DE TESTADAS

CÓD. LOGR	LOGRADOURO	TRECHO	TESTADA	VALOR M2	PRINCIPAL
10100	EST ARAÇAÓVA, DO	A	100.00	1.35522342	Sim

LISTA DE ESTABELECIMENTOS

COD LOGR	TIPO	TÍTULO	LOGRADOURO	NÚMERO	BAIRRO	CEP
10100	EST		ARAÇAÓVA, DO		JARDIM JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA	9152105

LISTA DE PROPRIETÁRIOS

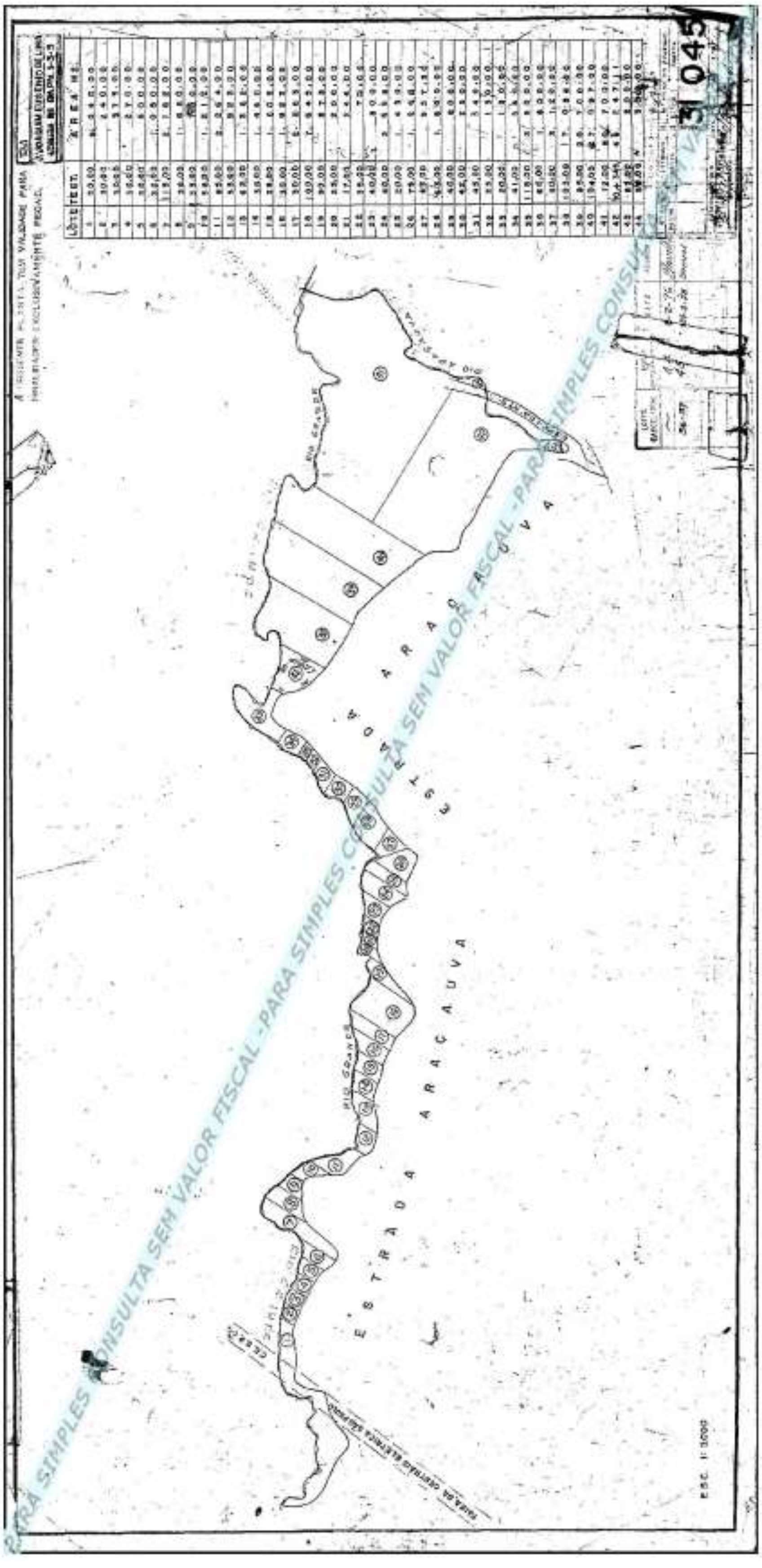
NOME	TRANSFERÊNCIA	PARTICIPAÇÃO	ATUALIZAÇÃO	DESC. APOSENTADO
EDMILSON SOLERA	24/02/1978	100.00		NÃO

Emitido por NJBGONCALVES, em 19/02/2026

Página 1 de 1

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

SETOR	QUADRA	LOTE
31	048	108



SIGA Sistema de Informações Geográficas Andreense

PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

Dados do Lote
31.048.108

Tipo de Logradouro:	Est
Título do Logradouro:	
Nome do Logradouro:	Araçoiaba, Do
Número do Logradouro:	
Endereço Completo:	Estrada Do Araçoiaba, s/n
Código Postal:	09152-100
Nome Oficial do Bairro:	Jardim Joaquim Eugenio De Lima
Nome de Loteamento:	Joaquim E Lima
Macrozoneamento:	Macrozona De Proteção Ambiental
Zoneamento:	Zona De Ocupação Dirigida
Zoneamento Especial:	Nada consta
Eixo Tamanduateí:	Não
Setorização:	Obs1 Setor De Baixa Ocupação 2
Restrição Específica:	Nada Consta
Área do Terreno (m²):	5540
Área Coberta (m²):	0
Área Construída (m²):	0
Área Tratada Córrego (m²):	0
Testada Principal:	100 (SET ARAÇAÍVA, DO - TRECHO: A - VALOR M2 PMP: 1.3552234)
Demais Testadas:	Nada consta
Faixame:	Não
Encravado:	Não
Propriedade Municipal:	Não
Lote Condominado:	Nada consta
Classificação Fiscal Vinculada:	Nada consta
Situação do Patrimônio:	Nada consta
Hierarquia(ao Viária:	Via Local
Hierarquia(ao Viária 2:	Nada Consta
Largura do Leito Carroçável:	0
Núm. Máx. Pavimentos:	
Valor m² Venal PMP (1):	0
Valor m² IBIT PMP 0000 (2):	0

Interferências ou Restrições

PASH:	Não
Heliponto:	Não
Restrição:	Não
APP:	Sim, consulte o Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André - SEMASA
Macrozoneamento:	Macrozona de proteção ambiental
Zoneamento:	Zona de ocupação dirigida
Núm Máx Pavim MED (1):	Não se encaixa
Eixo Tamanduateí:	Nada consta
Zoneamento Especial:	Nada consta
Área Pública:	Nada consta
Área Envoltória:	Nada consta
Núm Col. Tombados:	Nada consta
Núm Fatado Proteção:	Nada consta

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 7749290
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 65100000106Coe30040937

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 31.048.108, DE PROPRIEDADE DE EDMILSON SOLERA, CONSTITUÍDO PELO LOTE DIV DA QUADRA 3 LOTEAMENTO JOAQUIM E LIMA SITUADO A ESTRADA ARAÇAÚVA, DO, SANTO ANDRÉ 09152-105 FOI AVALIADO PARA O ANO DE 2022,

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	3.340,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	0,00	
	FMP	**MOEDA**
VALOR VENAL TERRENO	5.386,47	25.588,43
VALOR VENAL PRÉDIO	0,00	0,00
VALOR VENAL TOTAL	5.386,47	25.588,43

FMP EM 2022 = R$ 4,7505

SANTO ANDRÉ, 06 DE ABRIL DE 2026

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 09:30:37

Impresso em: 06/04/2026

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS

CADASTRO DE IMÓVEL

CLASSIFICAÇÃO FISCAL: 31.048.108

SITUAÇÃO IMÓVEL

SITUAÇÃO	ATIVO	ORIGEM	ENGLOBAMENTO
INSCR. IMOBILIÁRIA	-	TRANSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	

ÁREA IMÓVEL

ÁREA TOTAL DO TERRENO	3340.00	ÁREA NON-EDIFICAND	0.00
ÁREA COBERTURA TOTAL	0.00	TESTADA INFLUÊNCIA DE CÓRREGO	0.00
AREA DE MANANCIAIS			

LOTEAMENTO

NOME	JOAQUIM E LIMA	QUADRA	3	LOTE	DIV

FATORES DE CÁLCULO

GRUPO DE IPTU	T	TAXAÇÃO	80	VALOR M2 (FMP)	0.4752205
% DESCONTO TERRENO	0.00	% DESCONTO PARCIAL	0.00		

ENDEREÇO DE NOTIFICAÇÃO

LOGRADOURO	RUA MADAGASCAR, 405		
BAIRRO	PARQUE ORATÓRIO	CEP	9260090
CIDADE	SANTO ANDRÉ	UF	SP

LISTA DE TESTADAS

CÓD. LOGR	LOGRADOURO	TRECHO	TESTADA	VALOR M2	PRINCIPAL
10100	EST ARAÇAUVA, DO	A	100.00	1.35522342	Sim

LISTA DE ESTABELECIMENTOS

COD LOGR	TIPO	TÍTULO	LOGRADOURO	NÚMERO	BAIRRO	CEP
10100	EST		ARAÇAÍVA, DO		JARDIM JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA	9152105

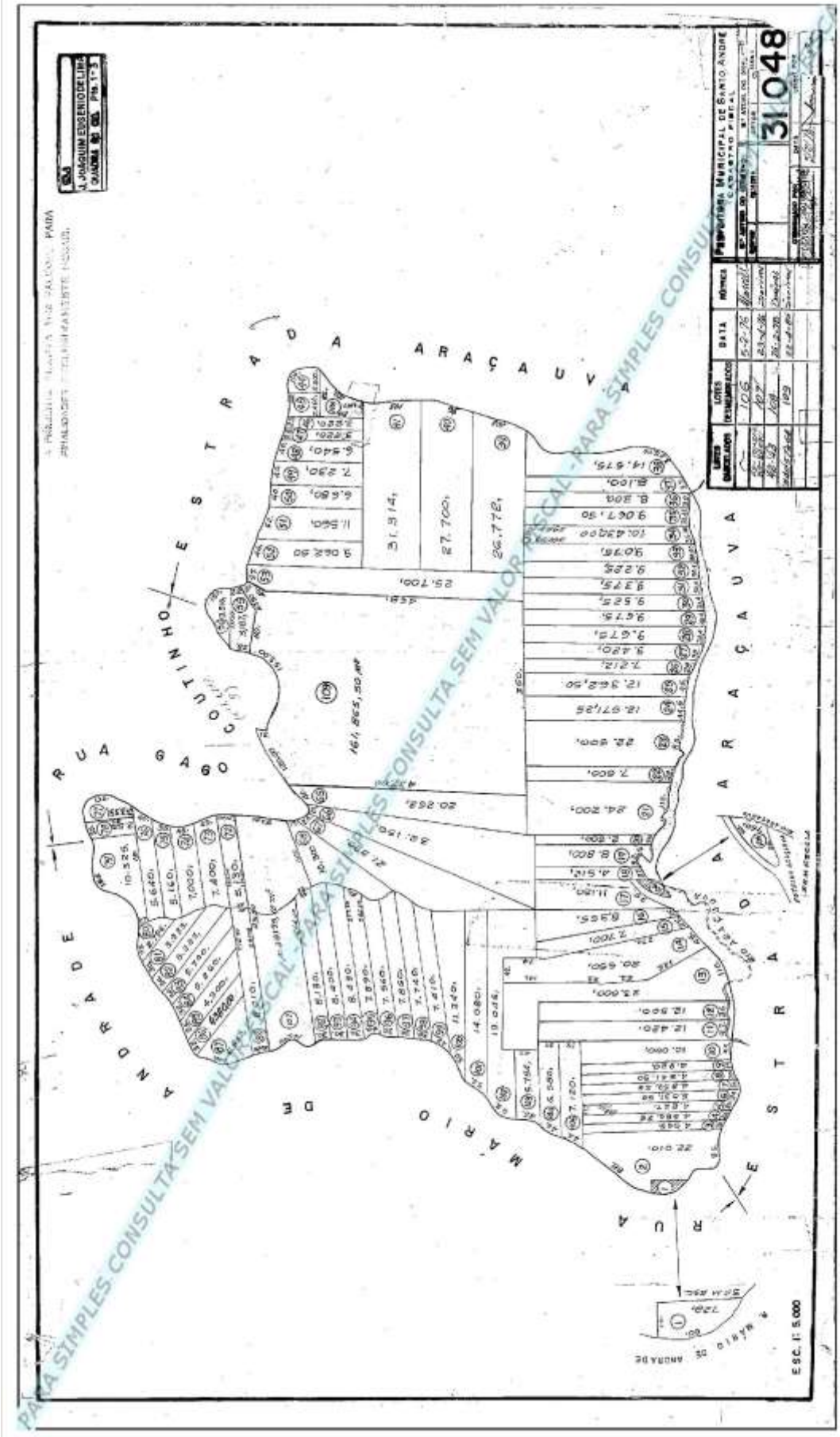
LISTA DE PROPRIETÁRIOS

NOME	TRANSFERÊNCIA	PARTICIPAÇÃO	ATUALIZAÇÃO	DESC. APOSENTADO
EDMILSON SOLERA	24/02/1978	100.00		NÃO

Emitido por NJBGONCALVES, em 19/02/2026

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.



PARA SIMPLES CONSULTA SEM VALOR FISCAL - PARA SIMPLES CONSULTA SEM VALOR FISCAL - PARA SIMPLES CONSULTA

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 11 de março de 2026, na Estrada Araçaúva, Jardim Joaquim Eugênio de Lima, distrito de Paranapiacaba em Santo André, ocasião em que vistoriou o imóvel em questão, sendo acompanhado pelo senhor Antonio Vitor Jardim e doutor Wagner Jenny, bem como pelo Engenheiro Ambiental da Prefeitura Municipal de Santo André senhor Genivaldo que estava fiscalizando a região no momento da vistoria.

O imóvel está dividido em 02 (dois) lotes, localizados em área inacessível, vez que a implantação da Estrada do Araçaúva foi obstruída pela vegetação nativa secundária em estágio avançado.

Cumpre salientar que a sobreposição abaixo indica a localização do imóvel, bem como as duas áreas acessíveis mais próximas, sendo realizado os registros fotográficos dos locais com auxílio de drone:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

ÁREA DO TERRENO	**8.060,00 m²**

O imóvel está dividido em 02 (dois) lotes, que não foi possível individualizar, pois a área é inacessível, devido a implantação da Estrada do Araçaúva ser obstruída pela vegetação nativa secundária em estágio avançado, tendo como topografia área montanhosa.

Ademais, o terreno possui passagem do Ribeirão Araçaúva, devendo serem respeitadas as disposições acerca da Área de Proteção Permanente (APP), conforme disciplinado nas Leis 12.651/2012 e 12.727/2012.

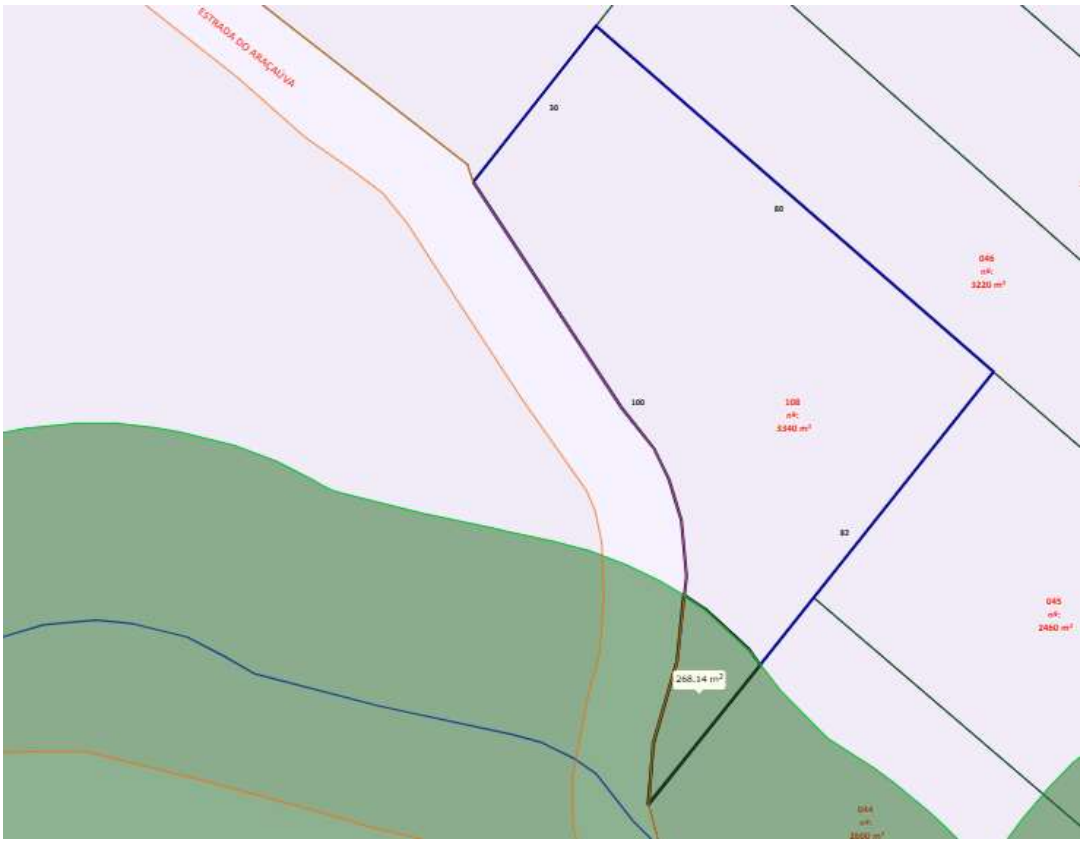
O signatário utilizou as informações e os estudos constantes na carta Topográfica do IBGE/IGG do Instituto de Geociências da Universidade de São Paulo – Hidrografia Região Leste do Estado de São Paulo, disponibilizadas no sítio www.datageo.ambiente.sp.gov.br.



Lote 31.045.045 – com área de APP de 2.533,97m²

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

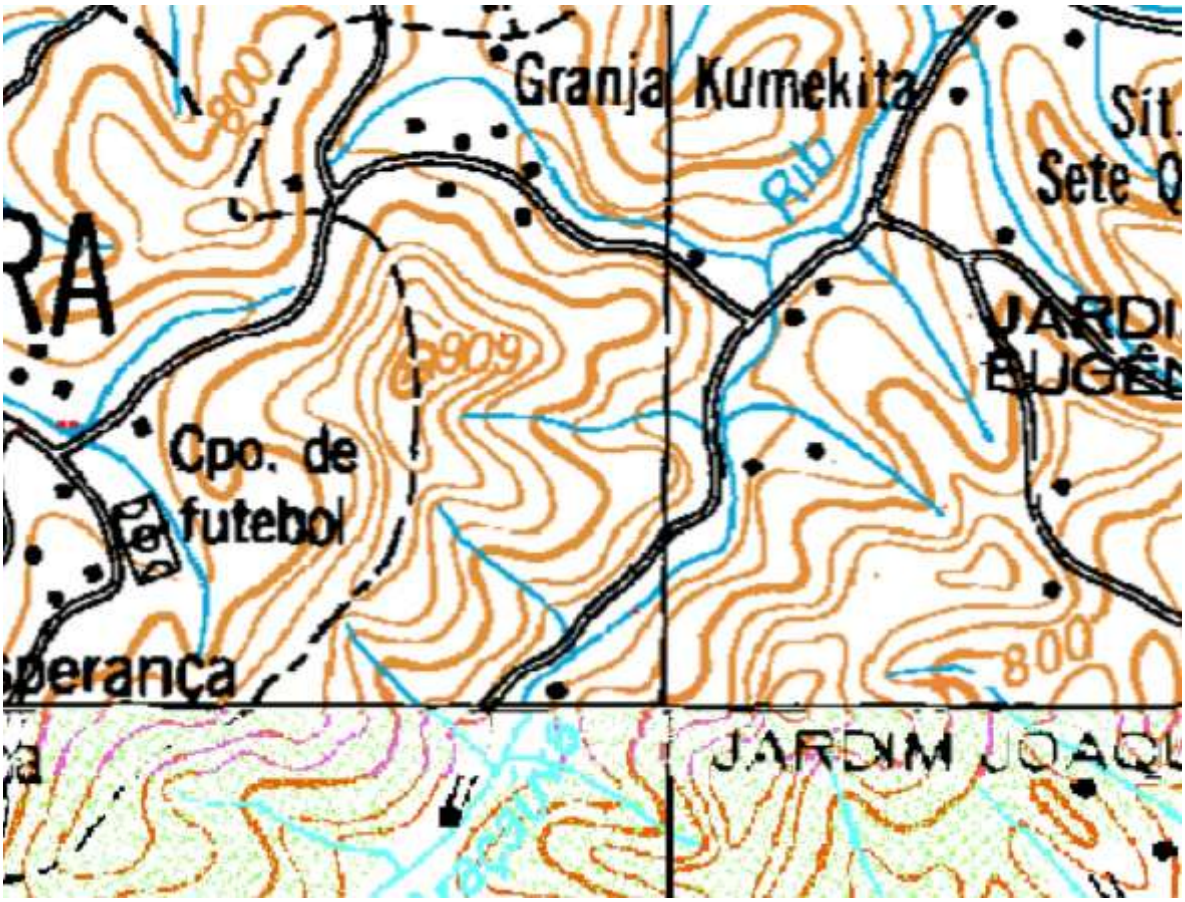


Lote 31.048.108 – com área de APP de 268,14m²



Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.





Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

3.2 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

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

FOTO 01



IDENTIFICAÇÃO DA VIA.

FOTO 02



1º PONTO DE INSPEÇÃO

IDENTIFICADO COMO SÍTIO DO SR. ANTONIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

FOTO 03



ESTRADA ARAÇAÚVA NA CHEGADA
AO SÍTIO DO SR. ANTONIO.

FOTO 04



CONTINUIDADE DA ESTRADA ARAÇAÚVA
APÓS O SÍTIO DO SR. ANTONIO.

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

FOTO 05



2º PONTO DE INSPEÇÃO.

FOTO 06



ACESSO AO 2º PONTO DE INSPEÇÃO.

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

FOTO 07



SOBREVOO COM DRONE.

FOTO 08



VISTA AÉREA DO IMÓVEL COM AUXÍLIO DE DRONE.

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

FOTO 09



VISTA AÉREA DO IMÓVEL COM AUXÍLIO DE DRONE.

FOTO 10



VISTA AÉREA DO IMÓVEL COM AUXÍLIO DE DRONE.

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

FOTO 11



VISTA AÉREA DO IMÓVEL COM AUXÍLIO DE DRONE.

FOTO 12



VISTA AÉREA DO IMÓVEL COM AUXÍLIO DE DRONE.

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

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:

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

Sendo:

VT = Valor do terreno
AT = Área do terreno
Vu = Valor unitário básico de terreno
F_1, F_2, F_3, 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 parâmetros apresentados nas tabelas da Norma.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área			
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profun-didade			Área de referência do Lote	Intervalo característico de áreas.	Observações gerais
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a	(m^2)	(m^2)	
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	**1ª Zona** Residencial Horizontal Popular	**5**	**15**	**30**	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	**125**	**100 – 400**	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	**10**	**25**	**40**	**0,20**	**0,50**	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	**250**	**200 – 500**	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	**15**	**30**	**60**	**0,15**	**0,50**	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	**600**	**400 – 1000**	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	**4ª Zona** Incorporações Padrão Popular	**16** Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	**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 Incorporações Padrão Médio	**16** Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		**1500**	**800 - 2.500 (1*)**	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	**16** Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		**2500**	**1.200- 4.000 (1*)**	

Evandro Henrique fls. 413
Engenheiro Civil
Pós-Graduado em Mecânica

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

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

Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Pós-Graduado em Mecânica
Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

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:

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

Obs.: O expoente “f” admitido, bem como FR, são retirados de tabelas em Normas.

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

$CP = 1,0$, dentro dos limites: $Pmin \leq PE \leq Pmax$;

$CP = (Pmin/PE)^p$, dentro dos limites: $½\ Pmin \leq PE \leq Pmin$;

$CP = (0,5)^p$, para: $PE < ½\ Pmin$;

$CP = 1/[(Pmax/PE) + \{[1-(Pmax/PE)]. (Pmax/PE)^p\}]$,
dentro dos limites: $Pmax \leq PE \leq 3,0 . Pmax$;

$CP = 1/[(Pmax/3. Pmax)+\{[1-(Pmax/3. Pmax)]. (Pmax/3. Pmax)^p\}]$,
para: $PE > 3,0 . Pmax$

Obs.: Os valores de “Pmin”, “Pmax” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados de tabelasanexadas em Norma.

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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

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 aclive até 10 %	1,05
Em aclive até 20%	1,11
Em aclive 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

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

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

5 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

5.1 - PESQUISA DE MERCADO – LOTE 31.045.045

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$ 22,13/m²

OBS: O valor unitário, de R$ 22,13/m² (vinte e dois reais e treze centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 15/04/2026

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Araçauva **NÚMERO :** SN

COMP.: Ref: 814 **BAIRRO :** Jardim Joaquim Eugênio de Lima **CIDADE :** SANTO ANDRE - SP

CEP : **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: 5.148,00 **TESTADA - (cf) m** 42,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 122,57

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 40,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) **CONSERVAÇÃO :** f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,251 **IDADE REAL :** 40 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,494 **CUSTO BASE (R$):** 2.133,91

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$): 52.749,74 **VALOR ARBITRADO (R$):** 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$) :** 169.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Ymove

CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-991544617

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	19,30
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	19,30
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 15/04/2026

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Fernão Dias Paes Leme **NÚMERO :** SN

COMP.: Ref: 213 **BAIRRO :** Jardim Joaquim Eugênio de Lima **CIDADE :** SANTO ANDRE - SP

CEP : **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: 24.200,00 **TESTADA - (cf) m** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1.210,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 220,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 **IDADE REAL :** 30 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,655 **CUSTO BASE (R$):** 2.133,91

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$) : 460.322,16 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 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$) :** 1.090.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Monte Aprazível Consultoria Imobiliária

CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-970552120

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	21,52
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	21,52
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 15/04/2026

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mestre Aleijadinho **NÚMERO :** SN

COMP.: Ref: AR0027 **BAIRRO :** Jardim Joaquim Eugênio de Lima **CIDADE :** SANTO ANDRE - SP

CEP : **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: 24.000,00 **TESTADA - (cf) m** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1.200,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 220,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 **IDADE REAL :** 30 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,655 **CUSTO BASE (R$):** 2.133,91

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$) : 460.322,16 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 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$) :** 1.090.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Gonçalves Imóveis

CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-44314040

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	21,69
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	21,69
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 15/04/2026

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Valeriano Carreira Gonçalves **NÚMERO :** SN

COMP.: Ref: 0211_2018 **BAIRRO :** Jardim Joaquim Eugênio de Lima **CIDADE :** SANTO ANDRE - SP

CEP : **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:	1.695,00	**TESTADA - (cf) m**	19,50	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	86,92
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

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$) :** 49.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Mais Imóveis

CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-34202200

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	26,02
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	26,02
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PARANAPIACABA - JARDIM JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA - ESTRADA DO **DATA :** AU15/04/2026

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Setor: 31
Quadra: 045
Lote: 045
Matrícula nº 123.583 do 2º CRI de Santo André

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : ARMAZÉNS

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00	1,00	250,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☐ Testada	100,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

unidesk

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Estrada Araçauva ,SN	19,30	19,30	1,0000	1,0000
☒ 2	Rua Fernão Dias Paes Leme ,SN	21,52	21,52	1,0000	1,0000
☒ 3	Rua Mestre Aleijadinho ,SN	21,69	21,69	1,0000	1,0000
☒ 4	Rua Valeriano Carreira Gonçalves ,SN	26,02	26,02	1,0000	1,0000

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

unidesk

GeoAvaliarPro

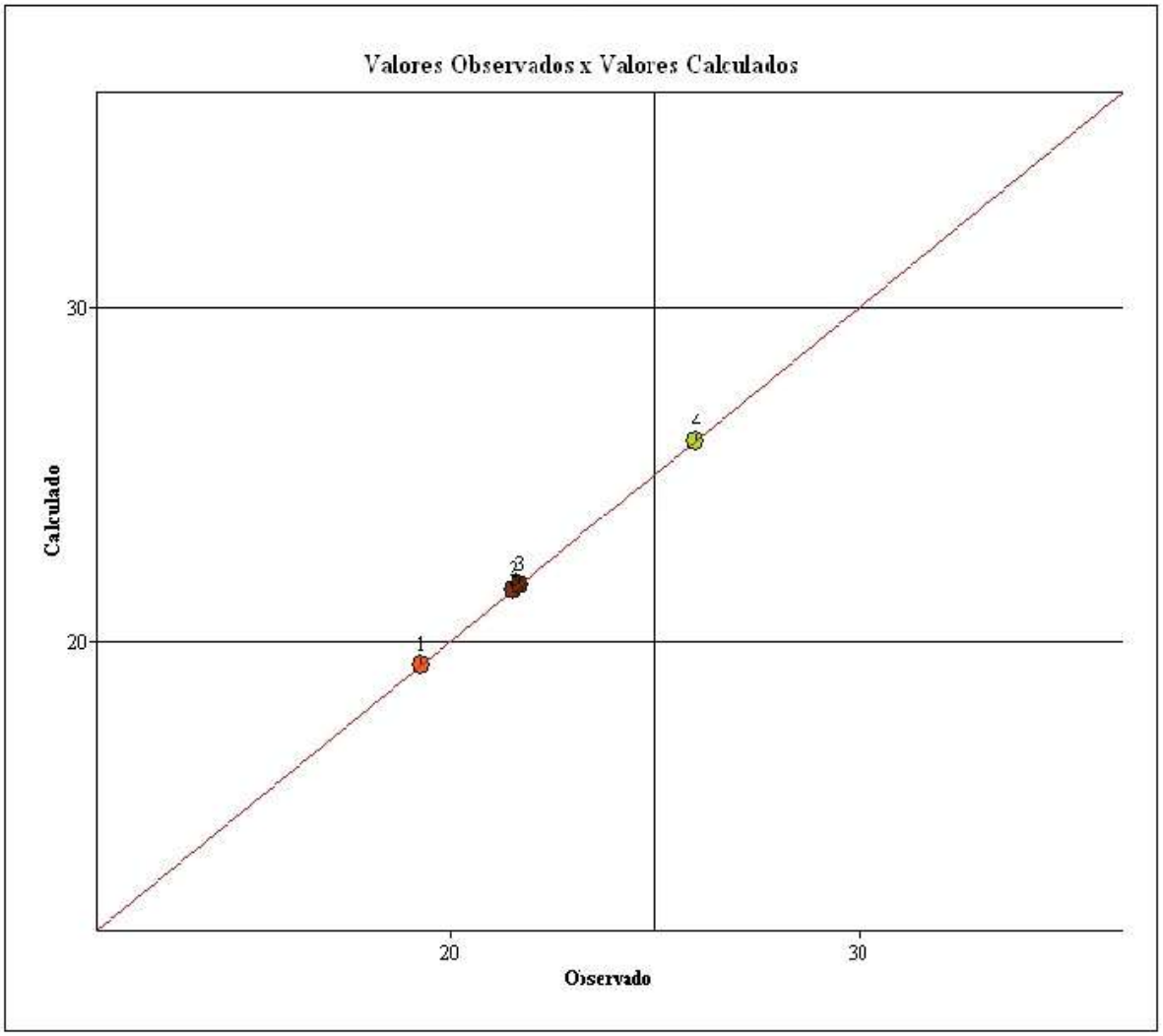
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	19,30	19,30
2	21,52	21,52
3	21,69	21,69
4	26,02	26,02

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

umidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

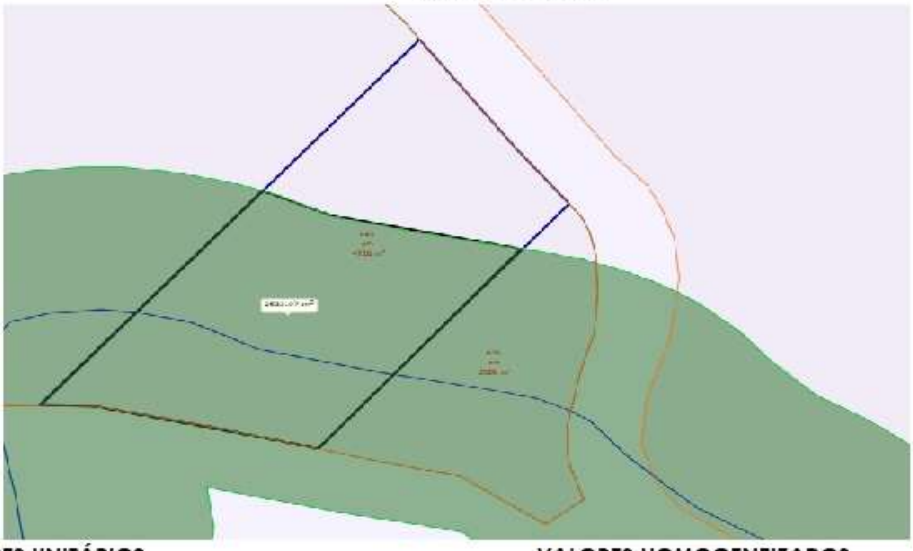
DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Estrada do Araçauva s/n Lote 045 Jardim Joaquim Eugênio de Lima **Data :** 15/04/2026

Cliente : Evandro Henrique

Área m² : 4.720,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 22,13
Desvio Padrão : 2,81
- 30% : 15,49
+ 30% : 28,77
Coeficiente de Variação : 12,7000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 22,13
Desvio Padrão : 2,81
- 30% : 15,49
+ 30% : 28,77
Coeficiente de Variação : 12,7000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliando	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	☒	1
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	Intervado 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: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 22,13

TESTADA: 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 19,83
INTERVALO MÁXIMO : 24,43

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 19,83
INTERVALO MÁXIMO : 24,43

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

5.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO – LOTE 031.045.045

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 2.186,03m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R$ 22,13/m²;

Fr = não se aplica (testada de referência);

Pmin = não se aplica (profundidade mínima);

Pmax = não se aplica (profundidade máxima);

Área de referência = 500,00 m²;

Área Mínima = 250,00 m²;

Área Máxima = 3.000,00 m².

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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

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

Substituindo e calculando:

$VT = qmf \times At$

$VT = R\$\ 22{,}13/m^2 \times 2.186{,}03\ m^2$

VT = R$ 48.376,84

(Quarenta e oito mil, trezentos e setenta e seis reais e oitenta e quatro centavos)

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

5.3 - VALOR DO TERRENO EM ÁREA DE APP

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

$$VT = (q \times ST) \times Fapp$$

onde:

q - valor unitário de terreno.....R$ 22,13/m²
ST - área do terreno .....2.533,97 m²
Fapp.....0,10

Substituindo e calculando, vem:

VT = (R$ 22,13 x 2.533,97) x 0,10

VT = R$ 5.607,67

(Cinco mil, seiscentos e sete reais e sessenta e sete centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

5.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL LOTE 31.045.045

Da somatória do valor do terreno (VT) e do valor do terreno em área de APP (VTAPP), obtém-se o valor do imóvel (VI), onde temos:

VALOR DO TERRENO	**R$**	**48.376,84**
VALOR DA ÁREA DE APP	**R$**	**5.607,67**
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	**R$**	**53.984,51**

Em números redondos:

VALOR DE 100,00% DO IMÓVEL = R$ 54.000,00

(Cinquenta e quatro mil reais).

Data base: ABRIL de 2026.

VALOR DE 50,00% DO IMÓVEL = R$ 27.000,00

(Vinte e sete mil reais).

Data base: ABRIL de 2026.

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

5.5 - PESQUISA DE MERCADO – LOTE 31.048.108

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$ 22,13/m²

OBS: O valor unitário, de R$ 22,13/m² (vinte e dois reais e treze centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 15/04/2026

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Araçauva **NÚMERO :** SN

COMP.: Ref: 814 **BAIRRO :** Jardim Joaquim Eugênio de Lima **CIDADE :** SANTO ANDRE - SP

CEP : **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: 5.148,00 **TESTADA - (cf) m** 42,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 122,57

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 40,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) **CONSERVAÇÃO :** f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,251 **IDADE REAL :** 40 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,494 **CUSTO BASE (R$):** 2.133,91

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$): 52.749,74 **VALOR ARBITRADO (R$):** 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$) :** 169.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Ymove

CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-991544617

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	19,30
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	19,30
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 15/04/2026

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Fernão Dias Paes Leme **NÚMERO :** SN

COMP.: Ref: 213 **BAIRRO :** Jardim Joaquim Eugênio de Lima **CIDADE :** SANTO ANDRE - SP

CEP : **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: 24.200,00 **TESTADA - (cf) m** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1.210,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 220,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 **IDADE REAL :** 30 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,655 **CUSTO BASE (R$):** 2.133,91

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$) : 460.322,16 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 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$) :** 1.090.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Monte Aprazível Consultoria Imobiliária

CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-970552120

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	21,52
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	21,52
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 15/04/2026

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mestre Aleijadinho **NÚMERO :** SN

COMP.: Ref: AR0027 **BAIRRO :** Jardim Joaquim Eugênio de Lima **CIDADE :** SANTO ANDRE - SP

CEP : **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: 24.000,00 **TESTADA - (cf) m** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1.200,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 220,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 **IDADE REAL :** 30 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,655 **CUSTO BASE (R$):** 2.133,91

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$) : 460.322,16 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 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$) :** 1.090.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Gonçalves Imóveis

CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-44314040

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	21,69
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	21,69
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 15/04/2026
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Valeriano Carreira Gonçalves **NÚMERO :** SN
COMP.: Ref: 0211_2018 **BAIRRO :** Jardim Joaquim Eugênio de Lima **CIDADE :** SANTO ANDRE - SP
CEP : **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:	1.695,00	**TESTADA - (cf) m**	19,50	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	86,92
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

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$) :** 49.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Mais Imóveis
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-34202200
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	26,02
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	26,02
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PARANAPIACABA - JARDIM JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA - ESTRADA DO **DATA :** AU15/04/2026

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Setor: 31
Quadra: 048
Lote: 108
Matrícula nº 123.583 do 2º CRI de Santo André

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : ARMAZÉNS

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00	1,00	250,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☐ Testada	100,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

unidesk

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Estrada Araçauva ,SN	19,30	19,30	1,0000	1,0000
☒ 2	Rua Fernão Dias Paes Leme ,SN	21,52	21,52	1,0000	1,0000
☒ 3	Rua Mestre Aleijadinho ,SN	21,69	21,69	1,0000	1,0000
☒ 4	Rua Valeriano Carreira Gonçalves ,SN	26,02	26,02	1,0000	1,0000

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

unidesk

GeoAvaliarPro

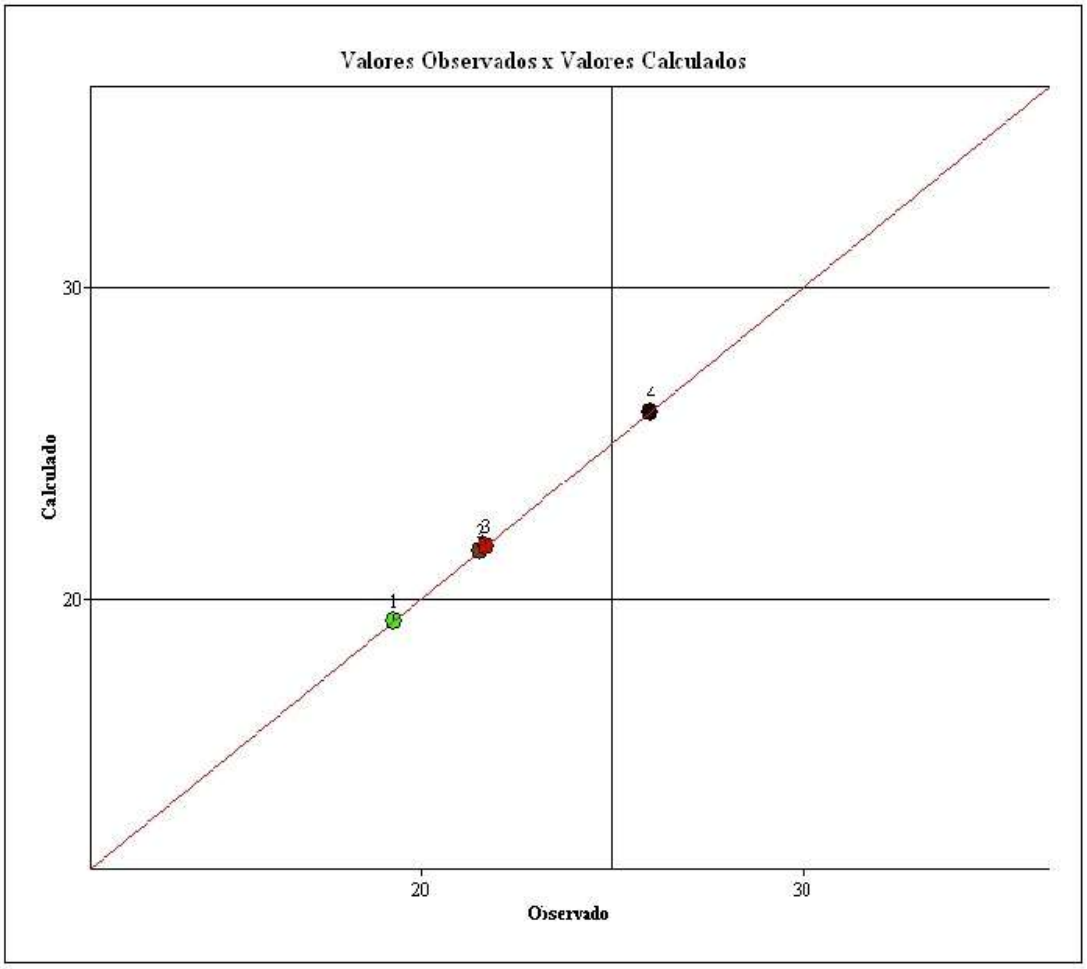
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	19,30	19,30
2	21,52	21,52
3	21,69	21,69
4	26,02	26,02

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

umidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

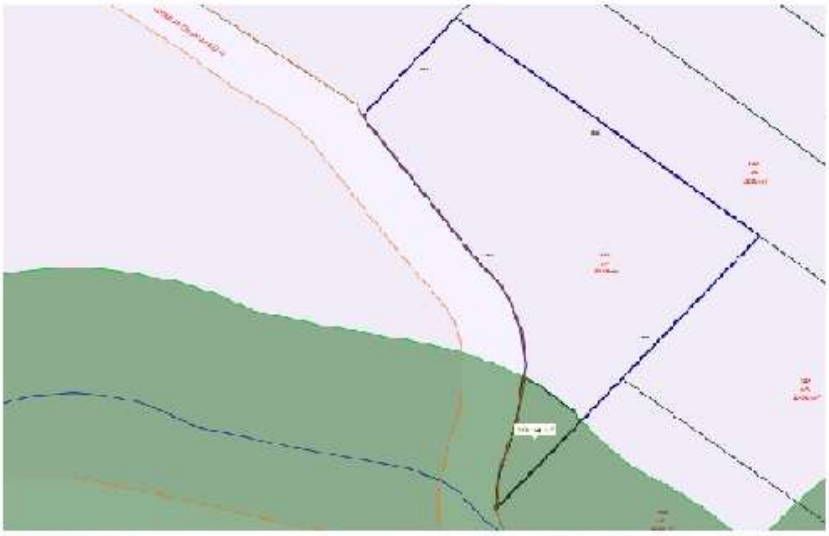
DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Estrada do Araçauva s/n Lote 108 Jardim Joaquim Eugênio de Lima **Data :** 15/04/2026

Cliente : Evandro Henrique

Área m² : 3.340,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 22,13
Desvio Padrão : 2,81
- 30% : 15,49
+ 30% : 28,77

Coeficiente de Variação : 12,7000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 22,13
Desvio Padrão : 2,81
- 30% : 15,49
+ 30% : 28,77

Coeficiente de Variação : 12,7000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliando	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	☒	1
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	Intervado 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: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 22,13

TESTADA: 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 19,83
INTERVALO MÁXIMO : 24,43

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 19,83
INTERVALO MÁXIMO : 24,43

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

5.6 - AVALIAÇÃO DO TERRENO – LOTE 031.048.108

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 3.071,86 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R$ 22,13/m²;

Fr = não se aplica (testada de referência);

Pmin = não se aplica (profundidade mínima);

Pmax = não se aplica (profundidade máxima);

Área de referência = 500,00 m²;

Área Mínima = 250,00 m²;

Área Máxima = 3.000,00 m².

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:

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

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

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At$$

$$VT = R\$\ 22{,}13/m^2 \times 3.071{,}86\ m^2$$

VT = R$ 67.980,26

(Sessenta e sete mil, novecentos e oitenta reais e vinte e seis centavos)

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

5.7 - VALOR DO TERRENO EM ÁREA DE APP

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

$$VT = (q \times ST) \times Fapp$$

onde:

q - valor unitário de terreno.....R$ 22,13/m²
ST - área do terreno .....268,14 m²
Fapp.....0,10

Substituindo e calculando, vem:

VT = (R$ 22,13 x 268,14) x 0,10

VT = R$ 593,39

(Quinhentos e noventa e três reais e trinta e nove centavos)

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

5.8 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL LOTE 31.048.108

Da somatória do valor do terreno (VT) e do valor do terreno em área de APP (VTAPP), obtém-se o valor do imóvel (VI), onde temos:

VALOR DO TERRENO	**R$**	**67.980,26**
VALOR DA ÁREA DE APP	**R$**	**593,39**
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	**R$**	**68.573,65**

Em números redondos:

VALOR DE 100,00% DO IMÓVEL = R$ 69.000,00

(Sessenta e nove mil reais).

Data base: ABRIL de 2026.

VALOR DE 50,00% DO IMÓVEL = R$ 34.500,00

(Trinta e quatro mil e quinhentos reais).

Data base: ABRIL de 2026.

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

6 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL,** requerida por **ESPÓLIO DE ODAILDES GONÇALVES,** em face de **CARLA ROSA LISBOA E OUTRO**, é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL – LOTE 031.045.045

VT = R$ 54.000,00

(Cinquenta e quatro mil reais)

Data base: abril de 2026.

VALOR DE 50 % DO IMÓVEL – LOTE 031.045.045

VT = R$ 27.000,00

(Vinte e sete mil reais)

Data base: abril de 2026.

Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

VALOR DE 100% DO IMÓVEL – LOTE 031.048.108

VT = R$ 69.000,00

(Sessenta e nove mil reais)

Data base: abril de 2026.

VALOR DE 50 % DO IMÓVEL – LOTE 031.048.108

VT = R$ 34.500,00

(Trinta e quatro mil e quinhentos reais)

Data base: abril de 2026.



Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

7 – QUESITOS

7.1 - QUESITOS DO AUTOR DE FLS. 313/314

QUESITO 1. O imóvel está devidamente cadastrado junto à Prefeitura?
Resposta: O imóvel avaliando está matriculado sob nº 123.583 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, sendo dividido em 02 (dois) lotes cadastrados perante a Prefeitura Municipal de Santo André sob os números 31.045.045 e 31.048.108.

QUESITO 2. O acesso ao imóvel é pavimentado ou em estrada de terra?
Resposta: O imóvel não possui acesso direto, vez que a implantação da Estrada do Araçaúva foi obstruída pela vegetação nativa secundária em estágio avançado.

QUESITO 3. O imóvel conta com infraestrutura básica (energia elétrica, água encanada, esgoto, iluminação pública, transporte público nas proximidades, entre outros)?
Resposta: O imóvel não possui acesso direto, vez que a implantação da Estrada do Araçaúva foi obstruída pela vegetação nativa secundária em estágio avançado.

QUESITO 4. Existem construções presentes no imóvel? Se afirmativo, descreva detalhadamente tais construções, incluindo suas condições de habitabilidade e segurança.
Resposta: O imóvel foi coberto por vegetação nativa secundária em estágio avançado, não sendo permitida construções no local.

QUESITO 5. O imóvel está ocupado? Em caso afirmativo, por quem? Há indícios de posse irregular consolidada?
Resposta: O imóvel está coberto por vegetação nativa secundária em estágio avançado, não havendo possibilidade de ocupação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

QUESITO 6. O imóvel possui restrições ambientais, administrativa ou urbanísticas que possam afetar sua utilização ou venda?

Resposta: O imóvel avaliando possui grande extensão de vegetação nativa e vegetação nativa secundária em estágio avançado, sendo que a região é preservada com restrições ambientais não permitindo o desmatamento, mesmo que parcial, para qualquer tipo de construção.

QUESITO 7. Há imóveis semelhantes na mesma região? Caso sim, qual a faixa de valor de mercado desses imóveis?

Resposta: Os imóveis paradigmas encontram-se na mesma região e situação, sendo o valor de mercado apresentado nos itens 5 e 6 deste Laudo.

QUESITO 8. Há registros de transações imobiliárias recentes de lotes similares na região?

Resposta: Este quesito não é escopo desta perícia.

QUESITO 9. O valor atribuído ao imóvel considera o impacto da penhora e da necessidade de venda judicial?

Resposta: O valor mercadológico apurado para o imóvel avaliando é de R$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais) para o lote 031.045.045 e o valor de mercado para o lote 031.048.108 é de R$ 69.000,00 (sessenta e nove mil reais). atribuído é correspondente ao

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.

8 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo, que é composto por 60 (sessenta) folhas, sendo a última datada e assinada.

Santo André, 23 de abril de 2026.



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 17:00 , sob o número WSNE26701049206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007316-22.2021.8.26.0554 e código tOhBEzAv.