

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
FORO DE OSASCO - ESTADO DE SÃO PAULO**

PROCESSO Nº 0017401-97.2019.8.26.0405

Classe - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Requerente: CTL ENGENHARIA LTDA

Requerida: KARINA APARECIDA CANDIDO DA SILVA E OUTRO

EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR,
Engenheiro Civil, Crea sob nº 5070337607, perito nomeado à fl. 412 tendo
concluído e entregue seu laudo vem, respeitosamente, requerer o levantamento
da importância depositada a título de honorários, conforme guia de fls. 470.

Termos em que

Pede deferimento.

São Paulo, 21 de maio de 2.025

ENGº PGDIP. EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JÚNIOR

CREA/SP nº 5070337607

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário)

Número do processo (padrão CNJ): 0017401-97.2019.8.26.0405**Nome do Credor (Beneficiário): Eduardo Oliveira de Carvalho Junior****CPF/CNPJ do Credor (Beneficiário): 422.883.738-73****Forma de recebimento:**

- I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];
- II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];
- III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

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

Titular da conta de destino:

- Parte
- Perito – CREA nº 5070337607 - Procuração nas fls. 412
- Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____
- Terceiro

Nome do titular da conta destino: Eduardo Oliveira de Carvalho Junior**CPF/CNPJ do titular da conta destino: 422.883.738-73**Banco: **Banco do Brasil** Código do Banco:Agência: **1526-1**Conta nº: **27.779-7** Tipo de Crédito: Conta Corrente Conta PoupançaTipo de Resgate: Parcial
 Total**Nº da página do processo em que consta o comprovante do depósito: 470****Valor nominal do depósito: R\$ 5.940,00 (cinco mil, novecentos e quarenta reais)****Observações:**

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
FORO DE OSASCO - ESTADO DE SÃO PAULO**

PROCESSO Nº 0008626-39.2019.8.26.0229

EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR,
Engenheiro Civil, Crea sob nº 5070337607, perito nomeado e compromissado
nos autos do procedimento da ação **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em que são
partes:

CTL ENGENHARIA LTDA

REQUERENTE

E

KARINA APARECIDA CANDIDO DA SILVA E OUTRO

REQUERIDA

tendo efetuado os estudos e diligências necessárias ao
cabal cumprimento do honroso encargo que lhe foi confiado vem,
respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, por
intermédio do presente

L A U D O

1 - INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a avaliação dos direitos que os Executados possuem sobre o imóvel descrito na matrícula nº 117.741, do C.R.I da Comarca de Cotia/SP, sendo uma residência unifamiliar gaminada, designada casa 2 com área útil de 73,67 m² e área de terreno de 125,00 m² (fls. 351/353).

O signatário foi honrado com a nomeação no r. despacho de fl. 412.

O trabalho foi desenvolvido com base nos critérios detalhados nas normas nacionais para Avaliação de Bens: ABNT NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e ABNT NBR 14653-2 - Imóveis Urbanos.

As partes não indicaram assistente técnico e não formularam quesitos.

O imóvel objeto da matrícula nº 117.741, situa-se na Alameda 3, nº 182 do Loteamento denominado “Flores do Aguassai”, Cotia/SP.

A região apresenta todos os melhoramentos públicos.

Nas proximidades do imóvel é verificada a presença predominante de residências de padrão médio, com baixa densidade comercial.

O terreno lote nº 29-B, da quadra “E” objeto da avaliação possui 5,00 metros de frente, 25,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área total de 125,00 metros quadrados.

O terreno possui uma edificação com área total de 73,67 m², conforme matrícula nº 117.741.

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - CRITÉRIOS

Levando em consideração que os imóveis comparativos apresentam diferentes características, utilizamos para o cálculo do valor do imóvel o **TRATAMENTO DE FATORES**.

Esse tratamento consiste na aplicação de fatores instituídos através da observação do comportamento do mercado imobiliário para a data que é realizada a avaliação e fatores definidos e normatizados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas técnicas) e IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias). Depois de tratados os dados, foi calculada a “média” dos valores unitários homogeneizados. Em seguida foi obtida a “média saneada”, excluindo-se os elementos situados fora dos limites de 30% para mais ou para menos do valor médio.

O valor do imóvel será obtido tomando como base o método comparativo, descrito na NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais, que é o mais indicado pelas normas técnicas.

Esse método consiste basicamente na definição do valor do bem imóvel a partir de preços pedidos e praticados no mercado da região em apreço, para imóveis semelhantes. Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos podem ser feitos por Tratamento por Fatores, em conformidade com a NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

Para seu desenvolvimento efetuamos pesquisa de valor de ofertas e vendas de imóveis situados na mesma região geoeconômica do avaliando, homogeneizando os valores de acordo com a boa técnica, considerando o local das amostras, padrão construtivo, idade aparente e fator oferta, cuja descrição e cálculos são apresentados no anexo I.

A pesquisa realizada atingiu grau III (máximo) de Precisão e II de Fundamentação, atestando assim, máxima confiabilidade com a real situação de valores de imóveis empregados no loteamento.

A pesquisa foi realizada na presente data, sendo os valores médios apurados ao final válidos para o valor do imóvel, considerando suas características físicas descritas neste trabalho.

De acordo com os nossos cálculos, o **valor do imóvel**, na data de maio de 2025, é de:

V. Imóvel = R\$ 263.500,00
(duzentos e sessenta e três mil e quinhentos reais)
Data base - maio de 2025

Retroação do valor do imóvel para a data de outubro de 2023, utilizando-se o índice de reajuste IPC/FIPE, sendo esta a última informação disponível quanto ao valor da dívida total:

IPC/FIPE outubro de 2023 = 1.528,5464

IPC/FIPE maio de 2025 = 1.642,6538

Coeficiente de retroação = $\frac{1.528,5464}{1.642,6538} = 0,9305$

O valor do imóvel para outubro de 2023 corresponde a:

Valor do imóvel = Valor em maio de 2025 x Coef. de retroação

Valor do imóvel = R\$ 263.500,00 x 0,9305

Valor do imóvel = 245.186,75

Ou, em números redondos:

V. Imóvel = R\$ 245.000,00
(duzentos e quarenta e cinco sessenta e três mil e quinhentos reais)
Data base - outubro de 2023

4 - CONCLUSÃO

Levando-se em consideração que o objetivo do presente trabalho é a avaliação dos direitos que os Executados possuem sobre o imóvel descrito na matrícula nº 117.741, do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Cotia/SP, e considerando que a última informação disponível sobre o valor da dívida fiduciária é referente a outubro de 2023, totalizando a dívida em R\$ 112.793,15, o montante correspondente aos direitos dos Executados resultaria na seguinte equação:

Direitos = Valor do imóvel_(out/2023) - Valor da dívida

Direitos = R\$ 245.000,00 - R\$ 112.793,15

Direitos = R\$ 132.000,00 para a data de outubro de 2023

Face ao exposto, conclui-se que os direitos que os Executados possuem sobre o imóvel totalizam o montante de:

Direitos dos Executados = R\$ 132.000,00

(cento e trinta e dois mil reais)

Data base - outubro de 2023

5 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 20 *fls.*, todas datilografadas e rubricadas, exceto esta última devidamente datada e assinada. Acompanha o anexo I – Pesquisa de Valores de Imóveis.

Termos em que
Pede deferimento.

São Paulo, 21 de maio de 2.025

ENGº PGDIP. EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JÚNIOR

CREA/SP nº 5070337607



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2025
 SEIOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antúrio NÚMERO : 110
 COMP.: BARRO : Flores do Agua ssa i CIDADE : SAO PAULO - 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: 125,00 TESTADA - (c) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 86,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL: 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,878 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Xavier Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-41583088
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.662,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.662,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2025
 SEIOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antúrio NÚMERO : 16
 COMP.: BARRO : Flores do Agua ssa i CIDADE : SAO PAULO - 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: 161,00 TESTADA - (c) m : 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 16,10
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 61,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL: 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,840 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FAТОRES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Xavier Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-41583000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FAТОRES NO RMA IBAPE/ SP	FAТОRES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.836,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 138,83	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.974,83
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2025
 SEIOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Glória Nº : 293
 COMP.: BARRO : Flores do Aguiar CIDADE : SAO PAULO - 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: 125,00 TESTADA - (c) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 75,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL: 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,840 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FAТОRES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Xavier Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-41583088
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FAТОRES NO RMA IBAPE/ SP	FAТОRES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.640,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 95,54	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.735,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2025
 SEIOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Helicônia NÚMERO : 177
 COMP.: BARRO : Flores do Agua ssa i CIDADE : SAO PAULO - 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: 125,00 TESTADA - (c) 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 M²: 71,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL: 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,770 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Xavier Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-41583088
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.788,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 312,92	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.101,92
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,11
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2025
 SEIOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Lisanto NÚMERO : 111
 COMP.: BARRO : Flores do Agua ssa i CIDADE : SAO PAULO - 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: 125,00 TESTADA - (c) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 75,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL: 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,770 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FAТОRES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Elo Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-46163994
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FAТОRES NO RMA IBAPE/ SP	FAТОRES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.960,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 444,34	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.404,34
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,11
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA**DESCRIPCIÓN :** Alameda 3, 182 - Flores do Aguassai**DATA :** 20/05/2025**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 15 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa médio
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

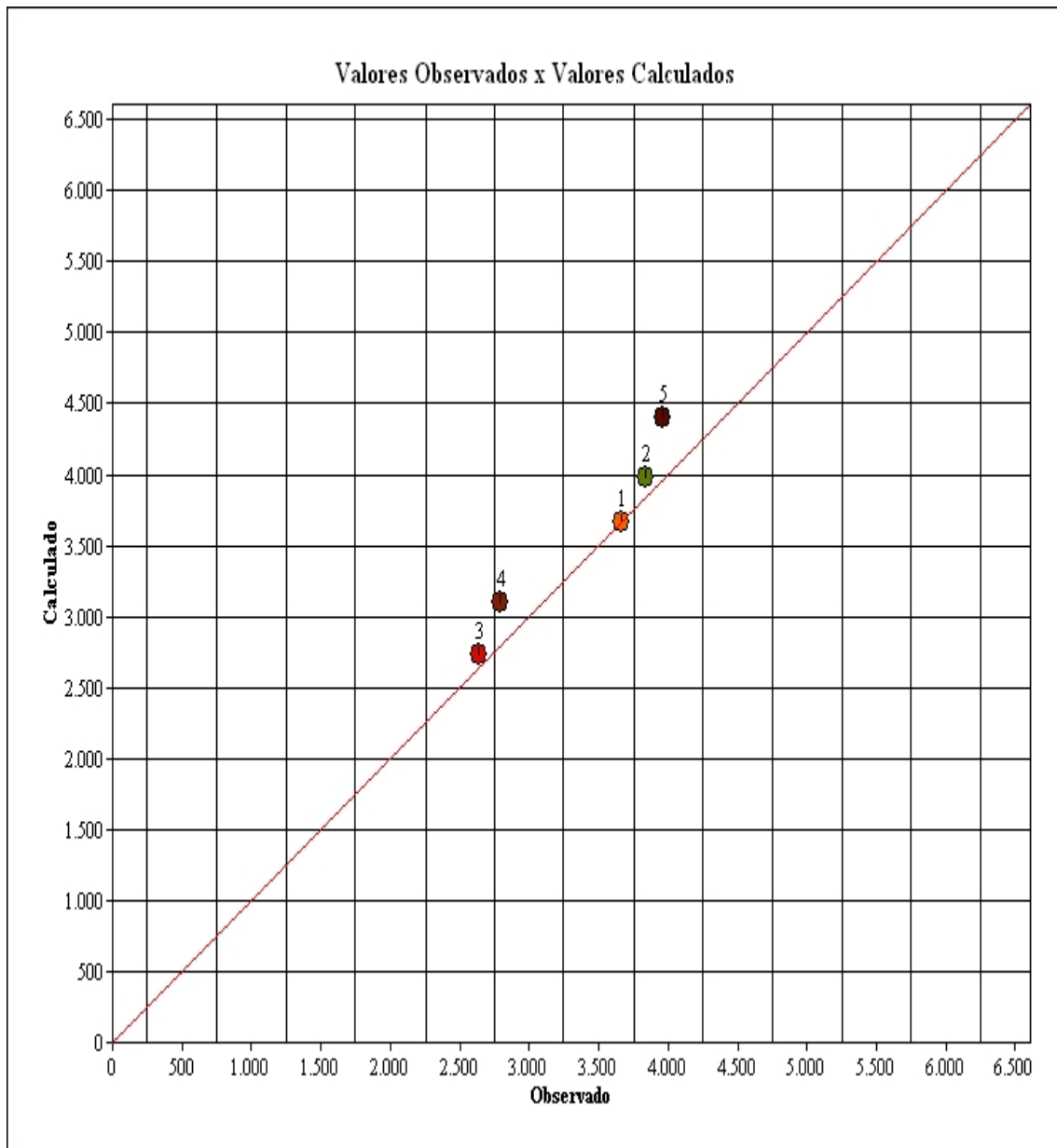
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2025 às 17:17, sob o número WOCO25701802809. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017401-97.2019.8.26.0405 e código GQZMC6q7.

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Antúrio ,110	3.662,79	3.662,79	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Antúrio ,16	3.836,07	3.974,89	1,0362
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Gloriosa ,293	2.640,00	2.735,54	1,0362
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Helicônia ,177	2.788,73	3.101,65	1,1122
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Lisanto ,111	3.960,00	4.404,34	1,1122

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.662,79	3.662,79
2	3.836,07	3.974,89
3	2.640,00	2.735,54
4	2.788,73	3.101,65
5	3.960,00	4.404,34

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção

Local : Alameda Tiês 182 Flores do Agua ssa i SAO PAULO - SP

Data : 20/05/2025

Cliente : O s a s c o

 Área terreno m² : 125,00

 Edificação m² : 73,67

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.377,52

Desvio Padrão : 616,75

- 30% : 2.364,26

+ 30% : 4.390,77

Coeficiente de Variação : 18,2600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.575,84

Desvio Padrão : 667,87

- 30% : 2.503,09

+ 30% : 4.648,60

Coeficiente de Variação : 18,6800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.575,84

 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.575,84000

VALOR TOTAL (R\$) : 263.432,13

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para digma
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Ava liando

NTERVALO MÍNMO : 3.117,96

NTERVALO MÍNMO : 3.117,97

NTERVALO MÁXMO : 4.033,72

NTERVALO MÁXMO : 4.033,71

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/05/2025 às 17:17, sob o número WOCO25701802809. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017401-97.2019.8.26.0405 e código GQZMC6q7.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 132.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/10/2023 a 01/04/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	913 dias	1,119386
Percentual correspondente	913 dias	11,938632 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 147.758,99
Sub Total	(=)	R\$ 147.758,99
Valor total	(=)	R\$ 147.758,99

[Retornar](#) [Imprimir](#)