

2026.07-27

TJ DO ESTADO DE SÃO PAULO
Processo Digital nº: 0000165-51.2026.8.26.0191

Classe
Cumprimento de Sentença - Condomínio

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



VISTA EXTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO

IMÓVEL
MATRÍCULA 70.220 – OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PÓA/SP
PREFEITURA DE FERRAZ DE VASCONCELOS/SP
INSCRIÇÃO – 1600470071000 – CÓD. 0034857
SUB DIVISÃO ÁREA URBANA
LT 29 – QD 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

SUMÁRIO

PÁG.

1 - SOLICITANTE 03
2 - LOCALIZAÇÃO 03
3 - OBJETIVO 03
4 - NÚMERO DO PARECER (PTAM) 03
5 - COMPETÊNCIA 03
6 - LISTA DE ABREVEATURAS 04
7 - PRELIMINARES / VISTORIA 05
8 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 07
9 - CARACTERISTICAS DA REG./MELHORIAS E CONFRONTAÇÕES 09
10 - LOCALIZAÇÃO / VISTAS AÉREAS POR SATÉLITE 11
11 - DOCUMENTAÇÕES DO IMÓVEL 13
12 - FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO 16
13 - METODOLOGIA FONTE DE PESQUISA 19
14 - FOTOS DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA 20
15 - HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS IMÓVEL REAL 24
16 - NOTA DE ESCLARECIMENTO 25
17 - CONCLUSÃO DO PARECER 26
18 - COMENTÁRIOS DO AVALIADOR 27

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

1 – SOLICITANTE

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CIVEL FERRAZ DE VACONCELOS/SP

Processo Digital nº: 0000165-51.2026.8.26.0191

Classe – Cumprimento de Sentença / Condomínio

Exequente: Rodrigo Felix da Cruz.
Executado: Luciana da Silva Santos Cruz

2 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Ercindo Augusto Batistela, N° 575 - Parque Santa Laura, Ferraz de Vasconcelos - SP - CEP 08536-450

3 OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para VENDA e LOCAÇÃO de um imóvel tipo casa assobrada, situada na Rua Ercindo Augusto Batistela, N° 575 - Parque Santa Laura, Ferraz de Vasconcelos - SP - CEP 08536-450, matrícula 70.220 – Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Poá/SP e Prefeitura de Ferraz de Vasconcelos/SP Inscrição – 1600470071000 – Cód. 0034857 - Sub divisão área urbana - LT 29 – QD 06, cujos proprietários figuram Rodrigo Felix da Cruz e Luciana da Silva Santos Cruz conforme R.4/70.220 do R.I (anexo).

4 NÚMERO DO PARECER (PTAM)

Para fins de controle, esse PARECER TÉCNICO segue com a devida numeração de ordem.

PTAM – 2026.07-27

5 COMPETÊNCIA (ANBT/NBR 14653)

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

5.1 – Partes da **ABNT / NBR**

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "**Avaliações de Bens**".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

6 LISTA DE ABREVEATURAS

IA - Imóvel em Avaliação

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

MG - Média geral

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M^2 - Metro quadrado

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V - Valor de venda

V.L - Valor da locação

A. T.C - Área Total construída

A. T. T - Área Total do Terreno

AT - Área do terreno

$C.M^2$ - Custo por metro quadrado

V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação

V.M - Valor médio

TG - Total Geral

I. A.C - Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R. F. D - Resultado do fator de depreciação.

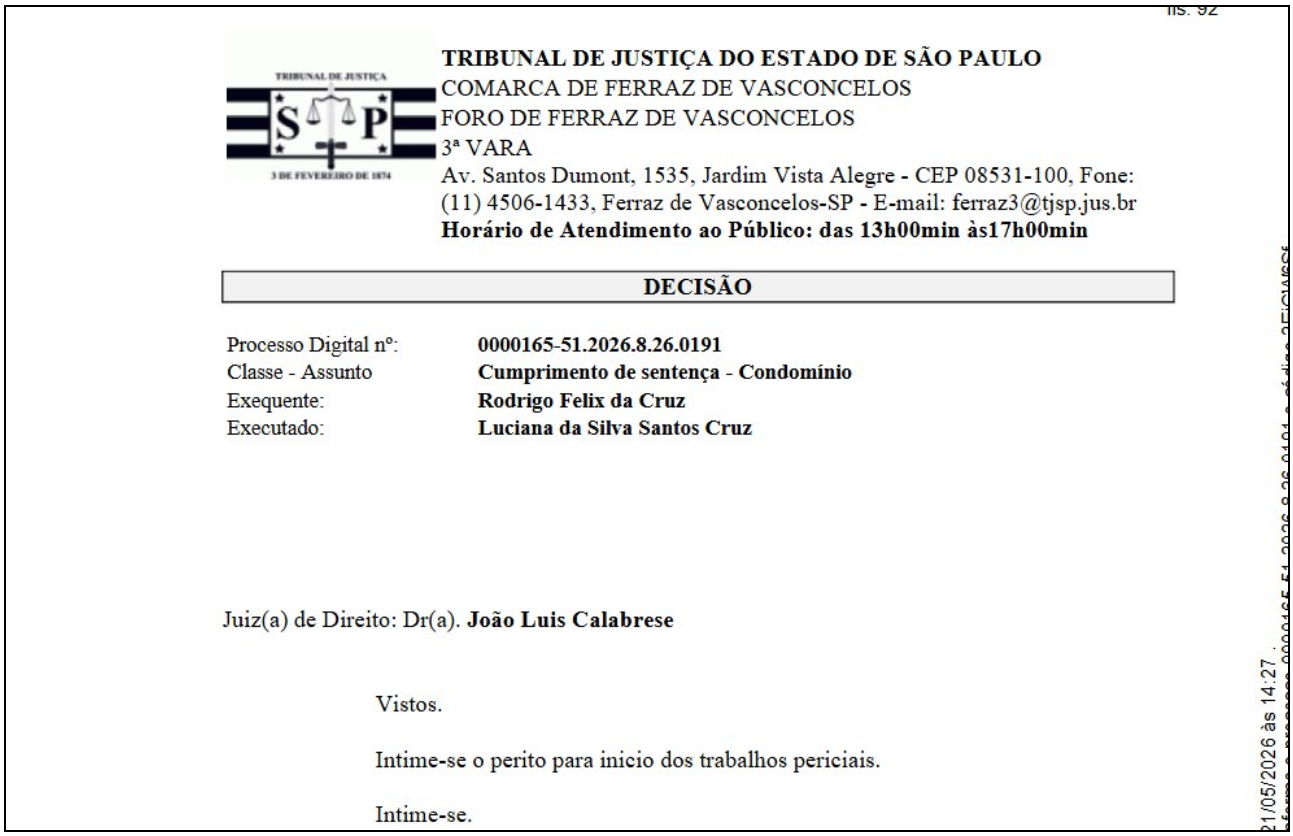
---

7 PRELIMINARES / VISTORIA

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do Excelentíssimo Sr Doutor Juiz da 3° Vara Cível da Comarca de Ferraz de Vasconcelos/SP, nomeou **JULIVAN DIÓGENES DOS SANTOS CRECI/SP 120.746- CNAI 19.371**, para que apresente parecer de valoração para efeito de "**VALOR REAL** para **VENDA e LOCAÇÃO** referido Imóvel",

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

Conforme página 92 dos autos.



fls. 92

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERRAZ DE VASCONCELOS
FORO DE FERRAZ DE VASCONCELOS
3ª VARA
Av. Santos Dumont, 1535, Jardim Vista Alegre - CEP 08531-100, Fone: (11) 4506-1433, Ferraz de Vasconcelos-SP - E-mail: ferraz3@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000165-51.2026.8.26.0191**
Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **Rodrigo Felix da Cruz**
Executado: **Luciana da Silva Santos Cruz**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **João Luis Calabrese**

Vistos.

Intime-se o perito para inicio dos trabalhos periciais.

Intime-se.

21/05/2026 às 14:27 .

O imóvel objeto deste parecer, está devidamente cadastrado perante C.R.I. da Comarca de Poá/SP com MATRÍCULA sob nº 70.220 – Parque Santa Laura – Quadra 06 – Lote 29.

Medidas constantes na certidão de valor venal – ANO 2026 (anexa)

Área do Terreno: 125,00 m² - sendo: 5,00 m por 25 m

Área construída: 64,94 m² (**Consta no IPTU**)

VISTORIAS/DILIGÊNCIAS

O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" 23/07/26 ás 10:15 Horas por este subscritor acompanhado pela Senhora Luciana da Silva Santos Cruz (ocupante do imóvel e afirmou ser proprietária do imóvel), sendo conferida a metragem do imóvel, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

8 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliado, localização item 2 deste.

Em visita de reconhecimento realizada conforme acima mencionado, pudemos verificar que o imóvel é de padrão econômico em todos os aspectos apresentados, tanto de construção quanto de acabamento.

No Local possui 01 edificação, com idade aparente de 15 anos e seu estado de conservação, aspecto e aparência é muito bom; tendo sido submetido a pequenas reformas, sua fachada e interior possui pintura; conta com 02 (Duas) vagas para carro, piso impermeável cerâmico (imagens da fachada do imóvel abaixo).



FACHADA DO IMÓVEL ATUAL

A visita interna foi realizada, de maneira a vistoriar todas as dependências do referido imóvel que também se destaca por sua boa localização por tratar-se de local próximo da Estrada do Bandeirante, uma avenida larga com vários comércios, indústrias, supermercados, postos de abastecimento de combustíveis, esta ligada a Rua da Saudade, Rua MMDC e Estrada do Lajeado, por onde circulam transporte público, sendo todas elas vias de grande importância para todo bairro (vista aérea do local).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



https://www.google.com/maps/place/R.+Ercindo+Augusto+Batistela,+575+-+Parque+Santa+Laura,+Ferraz+de+Vasconcelos+-+SP,+08536-450/@-23.5378058,-46.385847,845m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x94ce651e2ed01499:0x4af133378c28b51d!8m2!3d-23.537914!4d-46.3845917?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDcyMi4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

O imóvel possui portão manual para veículo e portão social, para acesso ao interior do mesmo sendo:

EDIFICAÇÃO PRINCIPAL 64,94 m² + EDÍCULA 13,44 = 78,38 m²

GARAGEM DESCOBERTA

02 – Vagas para carros, portão manual com entrada social;

EDIFICAÇÃO I - (Coberta com laje concretada e com telhas de cerâmica)

PISO TÉRREO

As portas e janelas dos cômodos são de alumínio.

01 - Cozinha com revestimento cerâmico na parede e no piso

01 – Sala de estar/TV com revestimento cerâmico no piso e paredes pintadas;

01 – Lavabo acabado, Parede pintada e piso com revestimento cerâmico em bom estado de conservação; com todas as suas louças sanitárias em bom estado de conservação;

01 – Depósito de utilidades (porão): Paredes pintadas necessitando de reparo e piso cerâmica rústica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

PISO SUPERIOR

Dormitório 01 – Paredes pintadas necessitando de reparo e piso cerâmico em bom estado de conservação com carpete sobreposto.

Dormitório 02 – Paredes pintadas necessitando de reparo e piso cerâmico em bom estado de conservação com carpete sobreposto.

01 – Banheiro acabado, revestimento cerâmico no piso e parede em bom estado de conservação; box em acrílico, possui vaso e pia (louças sanitárias) em bom estado de conservação;

O acesso entre os dois pavimentos é feito através de escada de alvenaria interna, com revestimento cerâmico.

EDICAÇÃO II – EDÍCULA (Coberta com telhas de fribro cimento e forro PVC)

01 – **Área de Serviço e trabalho:** Piso frio cerâmico e paredes pintadas necessitando de reparos;

01 – **Banheiro:** Revestimento cerâmico no piso e parede, possui vaso e pia (louças sanitárias).

01 – Lavanderia, piso frio cerâmico e paredes revestidas com cerâmica até a metade (50%) e pintura até a metade (50%).

O acesso entre as edificações é feito através de corredores de circulação existente na área externa (corredores com piso impermeável, frio, cerâmico).

9 CARACTERISTICAS DA REGIÃO/MELHORIAS E CONFRONTAÇÕES

O imóvel avaliando está localizado no endereço já mencionado, inicia na Estrada do Bandeirante bem próximo á Rua João Demétrio da Silva.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

A Estrada do Bandeirante é uma via de grande movimento, pois é bastante utilizada por moradores do bairros e público em geral, e é interligada a Rua da Saudade que termina da Rua Godofredo Osório Novaes corredor que vai até o centro de Ferraz de Vasconcelos.

A Estrada do Bandeirante, possui grande quantidade de comércio dos mais variados seguimento, supermercados, farmácias, padarias, outros. A região/bairro conta com Escolas entre elas: ESCOLA MUNICIPAL MAURECI BOU ASSI e EMEB DIOCESÁRIO DE MENEZES outras escolas particulares.

Como já foi dito, há fluxo intensos de veículos na áreas em torno do imóvel avaliando, pois, tratam-se de Ruas, Estradas e Avenida de grande circulação, são importantes corredores de trânsito. A Rua do Imóvel conta com pavimentação asfáltica, com mão dupla, é a principal do condomínio.

A chegada ao local procede-se por inúmeras vias anteriormente descritas nominalmente.

MELHORIAS PÚBLICAS

O local onde está situado o imóvel avaliando, possui uma característica de ZONA URBANA MISTA, é assim classificado pela prefeitura.

Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, Internet banda larga, coleta de lixo, linha de transporte coletivo urbano, escolas particulares, Estaduais e Municipais, panificadoras, clínicas Odontológicas, academias, lojas, lotérica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.





Rua Ercindo Augusto Batistela, N° 575 - Parque Santa Laura

Pavimento Asfáltico com guias e sarjetas

CONFRONTAÇÕES

“A descrição exata e suas confrontações está melhor caracterizada na Matrícula do Oficial de Registro de Imóveis que não é parte integrante deste PTAM”.

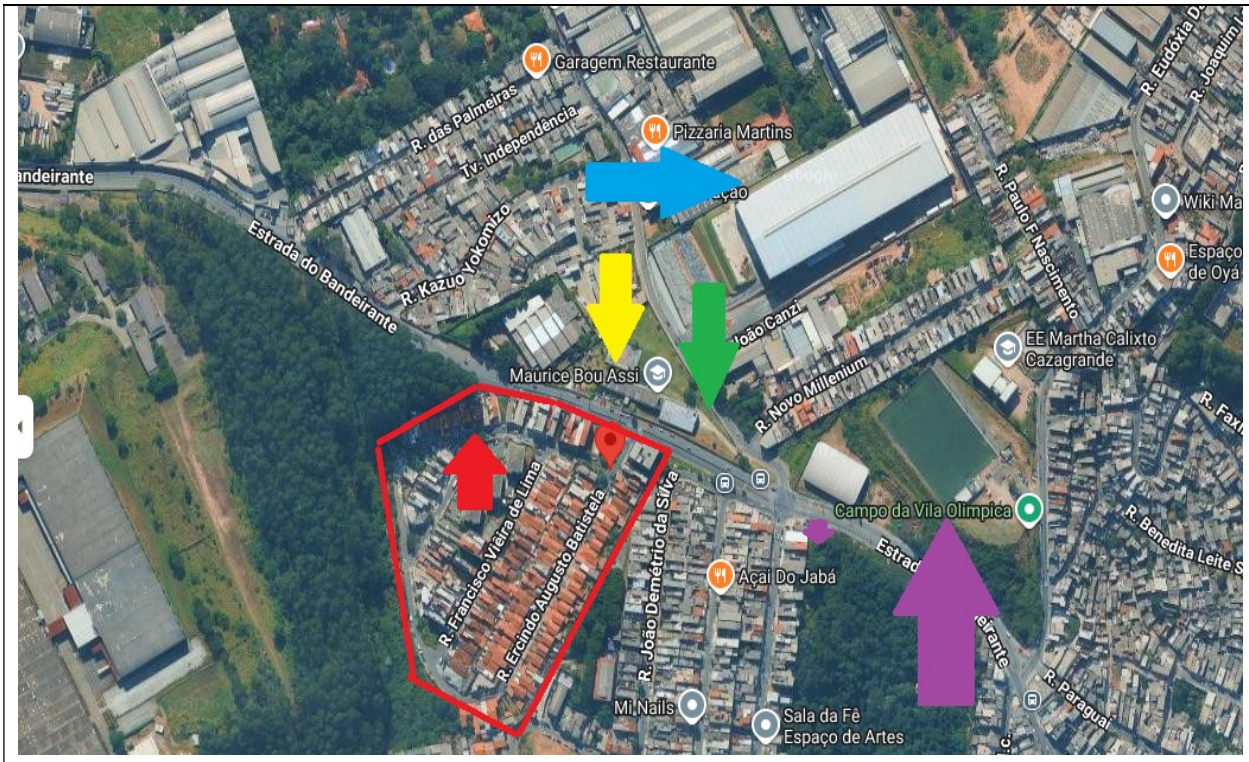
10 LOCALIZAÇÃO / VISTAS AÉREAS POR SATÉLITE



MAPA DA LOCALIDADE EXTRAÍDO DO WWW.GOOGLE.COM.BR/MAPAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



	Indica o local, ponto exato do imóvel Avaliando
	Indica a EMEI Maurice Buo Assi
	Indica EMEB Diocesário de Menezes
	Indica Campo da Vila Olímpica
	Indica Industria New Fix

MAPA DA LOCALIDADE EXTRAÍDO DO WWW.GOOGLE.COM.BR/MAPAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

11 - DOCUMENTAÇÕES DO IMÓVEL

INSCRIÇÃO: PREFEITURA DE FERRAZ DE VASCONCELOS/SP - N° 1600470071000
Proprietário: RODRIGO FELIX DA CRUZ E S/MR

Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos
Secretaria Municipal de Fazenda
Departamento de Tributos

CERTIDÃO DE VALOR VENAL 40018/2026

O Departamento de Tributos Imobiliários, certifica os valores venais da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes no cadastro deste órgão municipal, ressalvando, entretanto, seu direito, de a qualquer momento, verificar, apurar e corrigir eventuais divergências cadastrais que possam alterar os valores venais abaixo citados.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL :	1600470071000	**CODIGO :**	0034857
QUADRA :	06	**LOTE :**	29
ÁREA DO TERRENO :	125,00	**ÁREA CONSTRUÍDA :**	64,94

PROPRIETÁRIO: RODRIGO FELIX DA CRUZ E S/MR.
COMPROMISSÁRIO:
LOCAL DO IMÓVEL: Rua ERCINDO AUGUSTO BATISTELA, 00575 - SANTA LAURA-PQ - Ferraz de Vasconcelos - SP - Cep. 08536-450

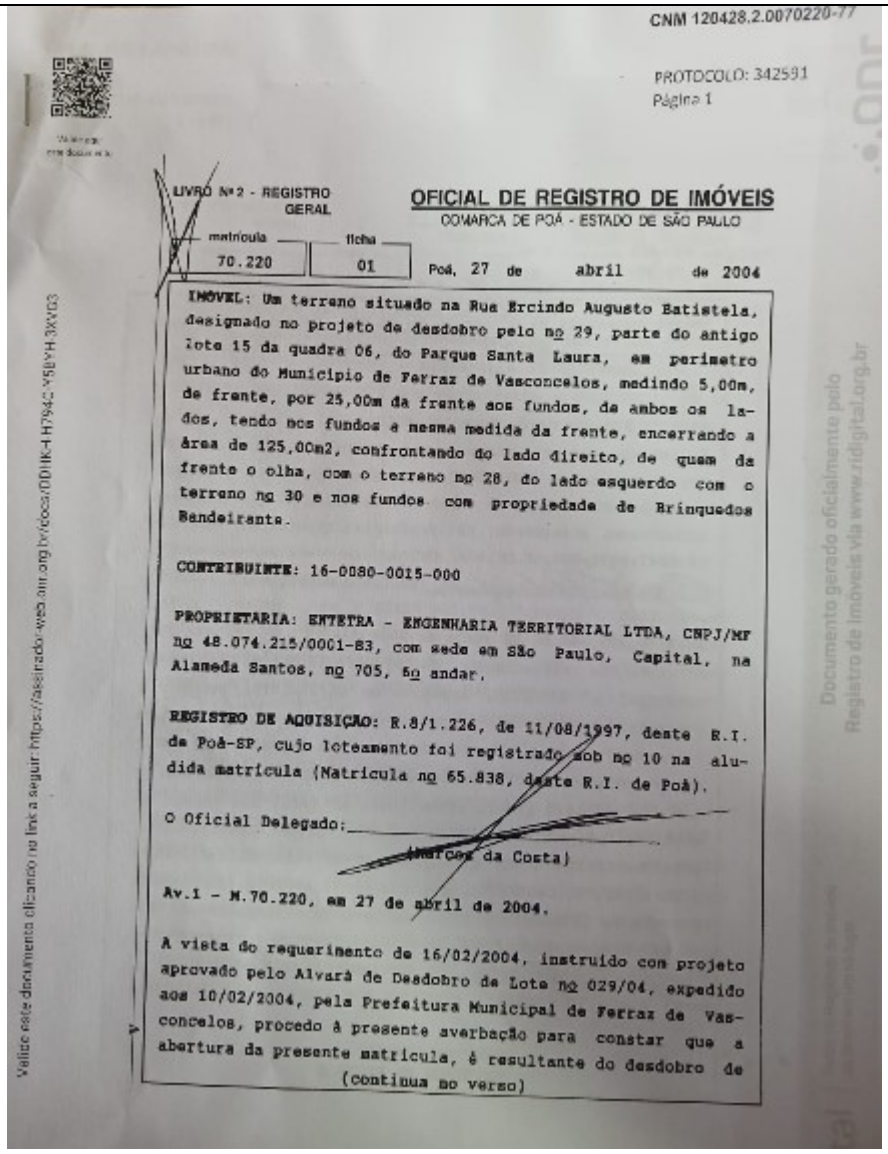
VALOR VENAL DO TERRENO :	6.605,00
VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO :	88.291,29
VALOR VENAL DO EXCESSO :	
VALOR VENAL IMÓVEL :	94.896,29

Certidão emitida em conformidade com a Lei Complementar nº 320, de 02 de outubro de 2017 (Artigo 513, I).

53-ad50-48db-9a62-fb971c784ef5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



CNM 120428.2.0070220-77

PROTOCOLO: 342591
Página 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
70.220	01

Poá, 27 de abril de 2004

IMÓVEL: Um terreno situado na Rua Ercindo Augusto Batistela, designado no projeto de desdobro pelo nº 29, parte do antigo lote 15 da quadra 06, do Parque Santa Laura, em perimetro urbano do Municipio de Ferraz de Vasconcelos, medindo 5,00m, de frente, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 125,00m2, confrontando do lado direito, de quem da frente o olha, com o terreno nº 28, do lado esquerdo com o terreno nº 30 e nos fundos com propriedade de Brinquedos Bandeirante.

CONTRIBUINTE: 16-0080-0015-000

PROPRIETARIA: ENTETRA - ENGENHARIA TERRITORIAL LTDA, CNPJ/MF nº 48.074.215/0001-83, com sede em São Paulo, Capital, na Alameda Santos, nº 705, 5º andar.

REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.8/1.226, de 11/08/1997, deste R.I. de Poá-SP, cujo loteamento foi registrado sob nº 10 na aludida matrícula (Matrícula nº 65.838, deste R.I. de Poá).

O Oficial Delegado:_____
(Marcos da Costa)

Av.1 - M.70.220, em 27 de abril de 2004.

A vista do requerimento de 16/02/2004, instruido com projeto aprovado pelo Alvará de Desdobro de Lote nº 029/04, expedido aos 10/02/2004, pela Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos, procedo à presente averbação para constar que a abertura da presente matrícula, é resultante do desdobro de

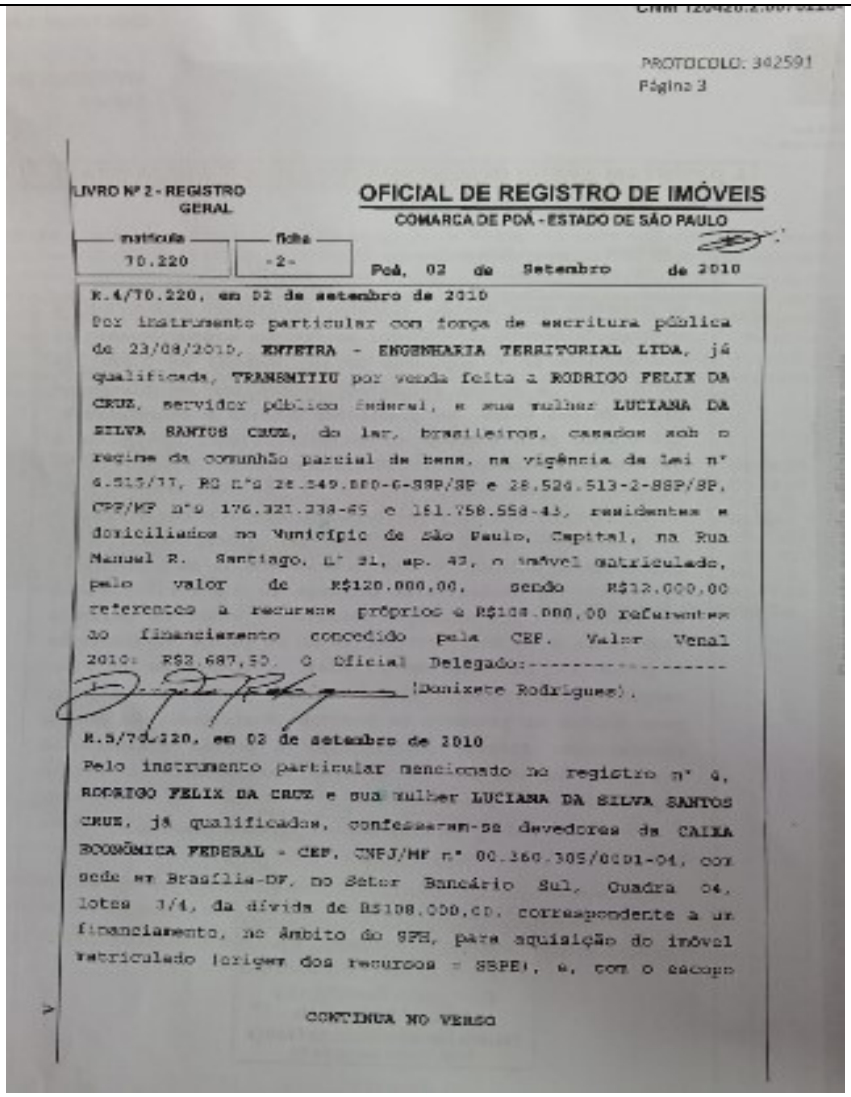
(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.anoreg.br/codigo/DDIK-H794C-V5EYH-3XVD3
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



PROTOCOLO: 342591
Página 3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula 70.220 | ficha -2-

Poá, 02 de Setembro de 2010

R.4/70.220, em 02 de setembro de 2010
Por instrumento particular com força de escritura pública de 23/08/2010, **ENTETRA - ENGENHARIA TERRITORIAL LTDA**, já qualificada, **TRANSMITIU** por venda feita a **RODRIGO FELIX DA CRUZ**, servidor público federal, e sua mulher **LUCIANA DA SILVA SANTOS CRUZ**, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, RG nºs 28.549.880-6-SSP/SP e 28.526.513-2-SSP/SP, CPF/MF nºs 176.321.338-65 e 181.758.558-43, residentes e domiciliados no Município de São Paulo, Capital, na Rua Manuel R. Santiago, nº 31, ap. 43, o imóvel matriculado, pelo valor de R$120.000,00, sendo R$12.000,00 referentes à recursos próprios e R$108.000,00 referentes ao financiamento concedido pela CEF. Valor Venal 2010: R$2.687,50. O Oficial Delegado:---------- (Donixete Rodrigues).

R.5/70.220, em 02 de setembro de 2010
Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 4, **RODRIGO FELIX DA CRUZ** e sua mulher **LUCIANA DA SILVA SANTOS CRUZ**, já qualificados, confessaram-se devedores da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, da dívida de R$108.000,00, correspondente a um financiamento, no âmbito do SFH, para aquisição do imóvel matriculado (origem dos recursos = SBPE), e, com o escopo

CONTINUA NO VERSO

Valide aqui
este documento

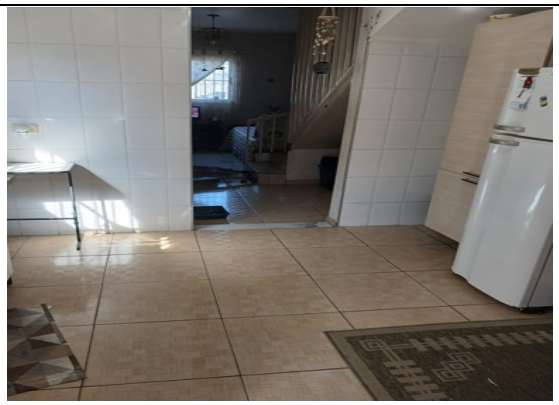
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

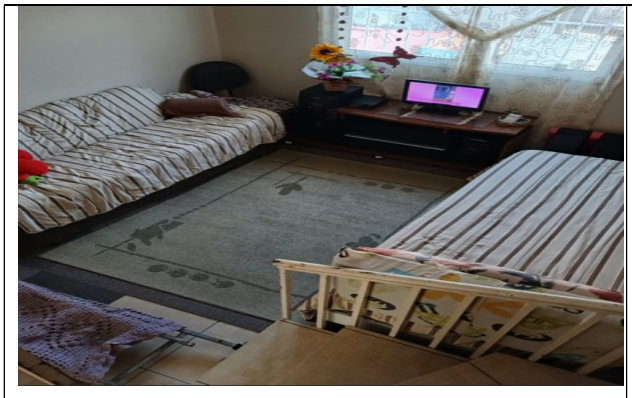
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

12 - FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO – (“IA”)

PISO TÉRREO – PAVIMENTO INFERIOR

	
VISTA FRONTAL ENTRADA DO IMÓVEL / GARAGEM	ACESSO CORREDOR LATERAL

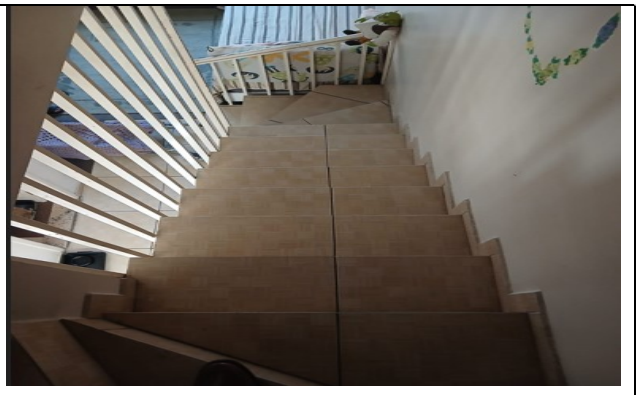
	
COZINHA - REVESTIMENTO CERÂMICO NO PISO E PAREDES	

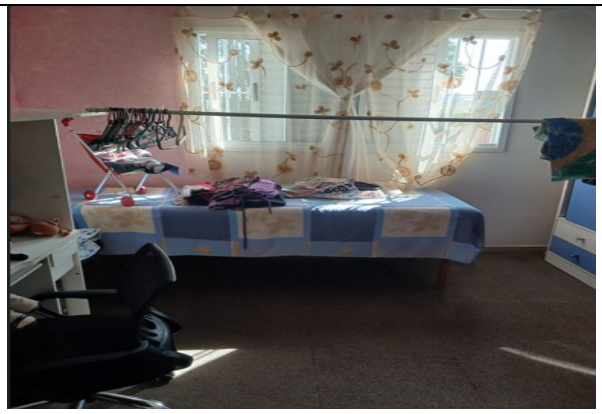
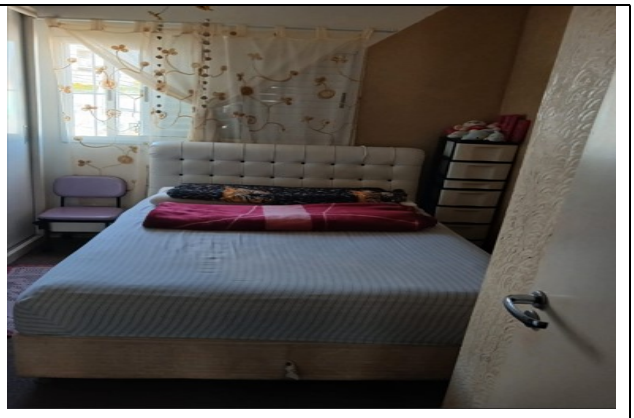
	
SALA DE ESTAR / TV – PISO FRIO E PAREDES PINTADAS	LAVABO - PISO FRIO E PAREDES PINTADAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

	
PARTE DOS FUNDOS DO IMÓVEL ENTRADA DO DEPÓSITO DE UTILIDADES (PORÃO)	PARTE INTERNA DO DEPÓSITO DE UTILIDADES

2° PISO - PAVIMENTO SUPERIOR

	
BANHEIRO – REVESTIMENTO CERÂMICO NO PISO E PAREDES, LOUÇAS SANITÁRIAS BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ESCADA DE ACESSO ENTRE OS PAVIMENTOS

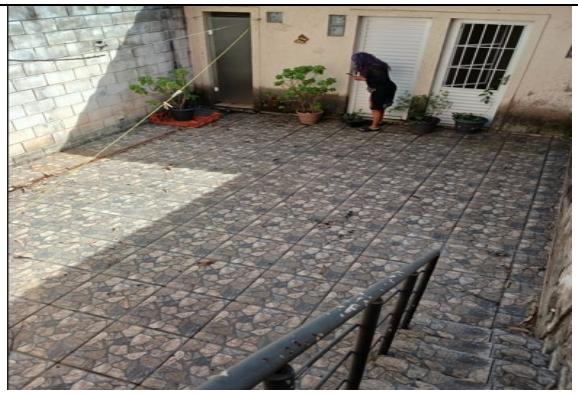
	
DORMITÓRIO 1 – PISO FRIO/CERÂMICA COM CARPETE SOBRE POSTO E PAREDES PINTADAS	DORMITÓRIO 2 – PISO FRIO/CERÂMICA COM CARPETE SOBRE POSTO E PAREDES PINTADAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

ÁREA DE CIRCULAÇÃO EXTERNA E DESCOBERTA





ÁREA DE CIRCULAÇÃO – CORREDOR EXTERNO
PISO FRIO/CERÂMICA E ÁREA DESCOBERTA

EDIFICAÇÃO II – EDÍCULA (ÁREA DE SERVIÇO E TRABALHO / LAVANDERIA / BANHEIRO).



VISTA GERAL EDIFICAÇÃO II



VISTA INTERNA DA ÁREA DE SERVIÇO E TRABALHO



VISTA INTERNA DA LAVANDERIA



VISTA INTERNA DO BANHEIRO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

13 METODOLOGIA FONTE DE PESQUISA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra.

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de **"METODO COMPARATIVO"**, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.
Portanto, ao final serão apresentados dois valores distintos para condições de análise distintas (Venda).

FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis da região que foram vendidos ou estão a venda por alguns escritórios imobiliários também da região identificados em cada foto dos referenciais "**R**".
Esta identificação permitiu então a obtenção de alguns imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como **"R1 a R4".**

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

14 IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

R1 - ENDEREÇO DO IMÓVEL
Rua Francisco Vieira de Lima n° 169 –
Pq Santa Laura 79,90 m²
LOCALIZADO NO MESMO CONDOMINIO DO IMÓVEL
AVALIANDO



DIRETO COM PROPRIETÁRIO - FONE: (11) 97036-0355
R$ 360.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

R2 – ENDEREÇO DO IMÓVEL
Rua Francisco Vieira de Lima n° 139 –
Pq Santa Laura 90,00 m²
LOCALIZADO NO MESMO CONDOMINIO DO IMÓVEL AVALIANDO



https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-parque-santa-laura-bairros-ferraz-de-vasconcelos-com-garagem-90m2-venda-RS350000-id-2880633013/?source=ranking%2Crp
OZANA IMÓVEIS – (11) 93096-2495 - 4388-1878
R$ 350.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

R3 – ENDEREÇO DO IMOVEL
Rua Francisco Vieira de Lima n° 99 –
Pq Santa Laura 77,20 m²
LOCALIZADO NO MESMO CONDOMINIO DO IMÓVEL AVALIANDO

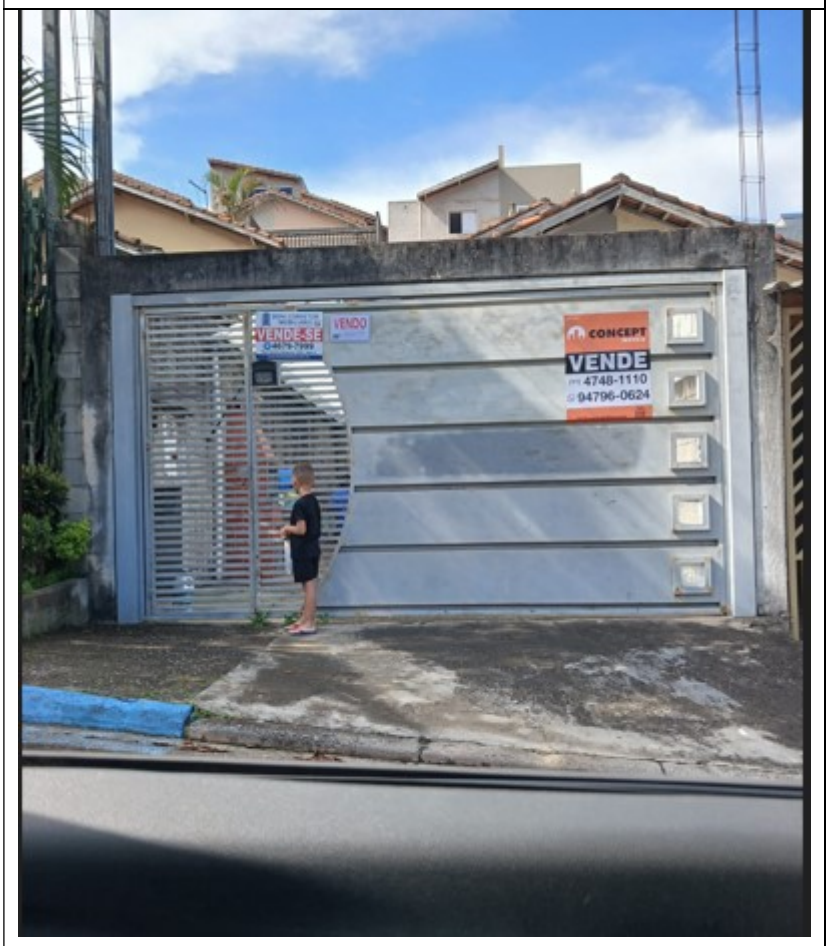


ALINE IMÓVEIS (11) 96867-0830
https://alineimoveis.com.br/imoveis/sob001583-sobrado-venda/
R$ 424.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT --- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

R4 – ENDEREÇO DO IMOVEL
Rua Francisco Vieira Lima n° 195 - Pq Santa Laura – 80,00 m²
LOCALIZADO NO MESMO CONDOMINIO DO IMÓVEL AVALIANDO



https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-santa-laura-bairros-ferraz-de-vasconcelos-com-garagem-80m2-venda-RS410000-id-2899378789/?source=ranking%2Crp
R$ 410.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

15 HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS IMÓVEL REAL

15.1. – EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

Homogeneização: VENDA e LOCAÇÃO

IA = (valores referencias (01 a 04) **)** x **(**m² IA**)** – (valor de DPC)

04

1	PESQUISA DE PEÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS								
END.	Rua Ercindo A. Batistela	N.º	575	PROPRIETARIO	RODRIGO FELIX CRUZ X LUCIANA DA SILVA SANTOS				
TIPO	Casa Assobradada	78,38	m²	IDADE DO IMOVEL	15	ANOS			

TIPO	ENEDEREÇO	Área m²	VALOR DE VENDA	VALOR DE COND.	0,40 VALOR DE LOCAÇÃO	VALOR MÉDIO DE VENDA POR m²	VALOR DE LOCAÇÃO POR m²	CONTATO	IMOBILIARIA
R1	Rua Francisco Vieira Lima, 169	79,9	R$ 360.000,00		R$ 1.440,00	R$ 4.505,63	R$ 18,02		PROPRIETÁRIO
R2	Rua Francisco Vieira Lima, 139	90	R$ 350.000,00		R$ 1.400,00	R$ 3.888,89	R$ 15,56		VIVAREAL E OZANA
R3	Rua Francisco vieira Lima, 99	77,2	R$ 424.000,00		R$ 1.696,00	R$ 5.492,94	R$ 21,97		Aline Imóveis
R4	Rua Francisco Vieira Lima, 195	80	R$ 410.000,00		R$ 1.640,00	R$ 5.125,00	R$ 20,50		Viva Real
	TOTAL POR MEDIA	81,8	R$ 386.000,00	R$ -	R$ 1.544,00	R$ 4.753,12	R$ 19,01		

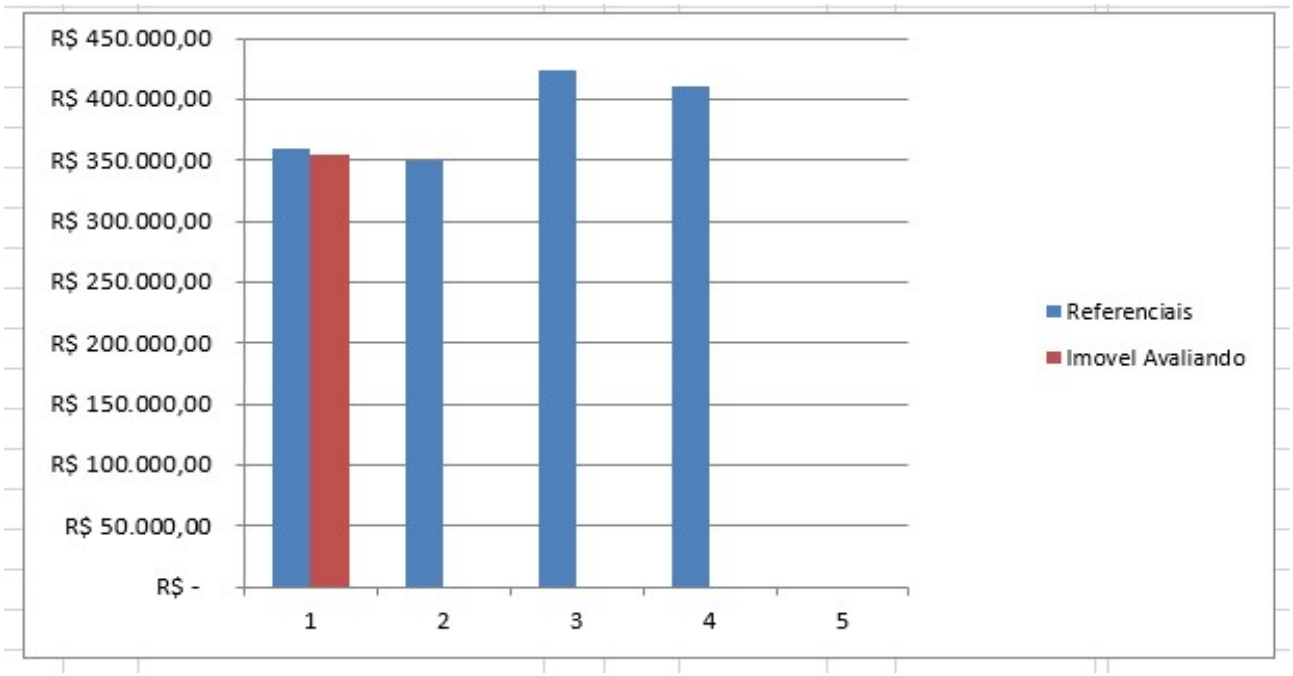
VM - VALOR MEDIO	VM - de CONDOMINIO	VM - de LOCAÇÃO	VM - DE VENDA POR METRO	VM - de LOCAÇÃO POR METRO
R$ 386.000,00	R$ -	R$ 1.544,00	R$ 4.753,12	R$ 19,01

RESULTADO DO IMOVEL AVALIADO

INDICE DE ABREVEATURAS USADAS									
ATC	AREA TOTAL CONSTRUIDA	ATC	VALOR APURADO			PERCENTUAL DE DEPRECIAÇÃO	VALOR FINAL C/ DEPRECIAÇAO		VALOR DE LOCAÇÃO
DTC	DEPRECIAÇÃO TEMPO CONSTRUÇÃO	78 m²	VGV	R$ 372.549,16					
IA	IMOVEL AVALIADO	ATC			DTC		R$		
IAC	IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO		R$ 372.549,16	5 anos					
TG	TOTAL GERAL		R$ 372.549,16	10 anos					VL=(TG*VM)
VGV	VALOR GLOBAL DE VENDA	78 m²	R$ 372.549,16	15 anos	R$ 18.627,46	5,00	R$ 353.921,70	TG	R$ 1.415,69
VL	VALOR DA LOCAÇÃO		R$ 372.549,16	20 anos					
VM	VALOR MEDIO		R$ 372.549,16	40 anos					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

15.2. – GRÁFICO DEMOSTRATIVO



16 NOTA DE ESCLARECIMENTO

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração:

“Valor de Mercado para a Venda do m e s m o no estado em que se encontra”.

16.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

16.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

16.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

16.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

16.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

17 CONCLUSÃO DO PARECER

17.1 - De acordo com o entendimento deste avaliador e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, o perito avaliador **poderá acrescer ou decrescer** o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.

17.2 -Vistoriando o imóvel interna e externamente e com base em edificações semelhantes se concluiu pelo valor estipulado para venda, já aplicadas as respectivas variáveis.

17.3 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de:

VGV	**R$ 372.549,16**
DTC	**R$ 18.627,46**

TOTAL GERAL COM DEPRECIAÇÃO

R$ 353.921,70

(Trezentos e cinquenta e Três Mil, Novecentos e Vinte e Um Reais e Setenta Centavos)

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL – Como é possível realizar a locação do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de:

R$ 1.415,69

(Hum Mil, Quatrocentos e Quinze Reais e Sessenta e Nove Centavos)

Valor mensal – não computado valor de I.P.T.U. anual

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.

18 COMENTÁRIOS FINAIS DO AVALIADOR

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização socioeconômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho

Ferraz de Vasconcelos, 27 de Julho de 2026.

Atenciosamente

JULIVAN DIÓGENES DOS SANTOS
CRECISP- 120.746 – F
(Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis) CNAI - 193371

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2026 às 19:14 , sob o número WFAV26700340730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código Rmbvjes1.



2026.09-09

TJ DO ESTADO DE SÃO PAULO
Processo Digital nº: 0000165-51.2026.8.26.0191

Classe
Cumprimento de Sentença - Condomínio

LAUDO PERICIAL COMPLEMENTAR DE LIQUIDAÇÃO E AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2026 às 20:43 , sob o número WFAV26700419620
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código QcIdtoi6.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE FERRAZ DE VASCONCELOS – SP

Processo nº: 0000165-51.2026.8.26.0191

Processo Principal nº: 1005897-98.2023.8.26.0191

Exequente: Rodrigo Felix da Cruz

Executada: Luciana da Silva Santos

Assunto: Apresentação de Laudo Pericial Complementar de Liquidação e Avaliação

LAUDO PERICIAL COMPLEMENTAR DE LIQUIDAÇÃO E AVALIAÇÃO

I. APRESENTAÇÃO E SÍNTESE DO OBJETO PERICIAL

JULIVAN DIÓGENES DOS SANTOS, Perito Avaliador nomeado por este M.M. Juízo, em cumprimento ao honroso encargo pericial e às diretrizes estabelecidas no título executivo judicial proferido nos autos, vem apresentar o **LAUDO PERICIAL COMPLEMENTAR DE LIQUIDAÇÃO E AVALIAÇÃO** referente à apuração dos haveres e deveres entre as partes no âmbito da fase de cumprimento de sentença.

O objeto do presente laudo engloba a consolidação da avaliação do bem imóvel, o arbitramento dos frutos locatícios e a liquidação exata dos débitos apurados em desfavor da Executada em razão da extinção do condomínio havido sobre o imóvel matriculado sob nº 70.220 no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Poá/SP, composto pelas seguintes verbas deferidas devidas pela requerida ao requerente nos autos do Processo Principal nº 1005897-98.2023.8.26.0191, cuja sentença transitou em julgado em 04/11/2025 (fls. 209 dos autos principais):

Arbitramento e liquidação do valor locatício devido pelo uso exclusivo do bem (50% do valor locatício de mercado), com termo inicial na citação (18/01/2024).

Reembolso de 50% dos valores comprovadamente suportados pelo Exequente para o pagamento das parcelas do financiamento imobiliário e do IPTU incidentes sobre o imóvel, desde a origem do desembolso.

Reembolso de 50% das custas e despesas processuais antecipadas pelo Exequente.

Aplicação dos honorários advocatícios sucumbenciais devidos no percentual de 10,00% sobre o montante da condenação.

Os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data de cada desembolso e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

Os valores devidos pela Ré ao Autor (frutos e reembolso de despesas) e o valor devido pelo Autor à Ré (em razão da venda dos direitos aquisitivos) serão apurados por perito avaliador em sede de liquidação de sentença, facultado às partes o exercício do direito de preferência.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2026 às 20:43 , sob o número WFAV26700419620
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código QcIdtoi6.

II. CRITÉRIOS TÉCNICOS E METODOLOGIA APLICADA

Para a elaboração da planilha de liquidação exequenda, foram observados rigorosamente os seguintes critérios legais e operacionais constantes do título judicial:

Data-Base da Atualização: Setembro de 2026.

Índice de Atualização Monetária: Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (INPC/IPCA-15 - Lei nº 14.905/2024).

Juros Moratórios: Incidência de juros simples à taxa de 1,00% ao mês simples, contados a partir da data da citação em 18/01/2024.

Aluguéis Mensais (50% do Valor Locatício de Mercado): Apurados na cota-parte mensal singela de R$ 707,84 no laudo pericial de avaliação imobiliária de fls. 115 a 143 dos autos, com vencimento a partir de 18/01/2024 até a data-base de 05/09/2026 (33 parcelas consolidadas). Observação: O Valor de avaliação de Avaliação do Aluguel é de R$ 1.415,69 sendo o valor singelo R$ 707,84 a cota parte da requerida de 50%. Não há nos autos nenhum comprovante de pagamento a esse título feito pela requerida.

Reembolso de IPTU: Cota-parte de 50% dos lançamentos quitados pelo requerente no período de 11/01/2016 a 20/03/2026 (12 parcelas) com comprovantes de pagamento às **fls. 24 a 48 e fls. 104 a 106** dos autos.

Reembolso de Custas Processuais: Cota-parte de 50% das custas despendidas (5 lançamentos) – valores sem atualização: 1) CUSTAS PROCESSUAIS em 16/10/2023 **R$ 450,00 às fls. 64/65 dos autos principais**; 2) CUSTAS PROCESSUAIS em 21/10/2023 R$ 102,78 às **fls. 68/70 dos autos principais**; 3) CUSTAS PROCESSUAIS em 25/01/2024 R$ 31,35 às **fls. 85/87 dos autos principais**; 4) CUSTAS PROCESSUAIS em 14/10/2024, R$ 32,75 às **fls. 174/176 dos autos principais**; 5) CUSTAS PROCESSUAIS em 16/04/2026 R$ 1.794,75 às **fls. 97/98 do presente Cumprimento de Sentença**. As custas processuais item 1 a 4 são relativas aos autos principais e item 5 relativas ao pagamento dos honorários periciais no Cumprimento de Sentença. As custas serão exigíveis quando da alienação do bem objeto de cumprimento de sentença com a devida atualização monetária.

Reembolso de Prestações do Financiamento Imobiliário: Cota-parte de 50% referente a 130 parcelas pagas pelo requerente no período de 20/11/2015 a 26/08/2026 com comprovantes de pagamento **às fls. 49 a 69 e fls. 153 dos autos**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2026 às 20:43 , sob o número WFAV26700419620
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código QcIdtoi6.

Honorários Advocatícios: Aplicação da taxa de 10,00% sobre o valor total da condenação atualizada com juros moratórios.

Metodologia de Cálculos: Constatação das verbas deferidas na r. Sentença de Mérito, devidamente transitada em julgado, conferência dos comprovantes de pagamento carreados aos autos e realização dos cálculos com a utilização do sítio do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: https://www.tjsp.jus.br/PrimeiraInstancia/CalculosJudiciais

Comprovantes de pagamento apresentados pela parte requerente: Recolhimento de custas e emolumentos processuais às fls. 64/65, às fls. 68/70, às fls. 85/87 e às fls. 174/176 dos autos principais, assim como às **fls. 97/98** do presente Cumprimento de Sentença**;** Pagamento de **Prestações Imobiliárias às fls. 49 a 69 e fls. 153** dos autos; Pagamento de **IPTU às fls. 24 a 48 e fls. 104 a 106** dos autos.

Comprovantes de pagamento apresentados pela parte requerida: Não foram apresentados comprovantes pela requerida referentes ao período de 20/11/2015 a 26/08/2026, em razão de a executada não ter efetuado nenhum pagamento a título de IPTU, aluguel ou cota-parte das prestações imobiliárias no referido período.

Valor de avaliação do imóvel: R$ 353.921,70, conforme laudo de avaliação imobiliária de fls 115 a 143 dos autos.

Valor do Saldo devedor do imóvel em 26/07/2026: R$ 58.901,28 – fls. 153 dos autos.

III. SÍNTESE CONSOLIDADA DA LIQUIDAÇÃO PERICIAL

Abaixo, apresenta-se a discriminação e o reagrupamento dos valores liquidados por espécie de verba:

1. 50% de Aluguéis (Itens 1 a 33 do anexo único – 18/01/2024 a 05/09/2026)

Valor Singelo: R$ 23.358,72

Valor Atualizado: R$ 24.896,01

Juros Moratórios (1,00% a.m.): R$ 7.962,37

Subtotal dos Aluguéis: R$ 32.858,38

2. 50% de IPTU (Itens 34 a 45 do anexo único – 11/01/2016 a 20/03/2026)

Valor Singelo: R$ 2.404,05

Valor Atualizado: R$ 3.167,45

Juros Moratórios (1,00% a.m.): R$ 1.013,12

Subtotal do IPTU: R$ 4.180,57

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2026 às 20:43 , sob o número WFAV26700419620
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código QcIdtoi6.

3. 50% de Custas Processuais (Itens 46 a 50 do anexo único)

Valor Singelo: R$ 2.409,66

Valor Atualizado: R$ 2.509,25

Juros Moratórios (1,00% a.m.): R$ 807,76

Subtotal das Custas: R$ 3.317,01

4. 50% das Prestações do Financiamento Imobiliário (Itens 51 a 180 do anexo único – 26/10/2015 a 26/08/2026)

Valor Singelo: R$ 57.349,01

Valor Atualizado: R$ 76.680,55

Juros Moratórios (1,00% a.m.): R$ 24.537,79

Subtotal do Financiamento: R$ 101.218,34

IV. QUADRO RESUMO E VALOR TOTAL EXEQUENDO

Descrição da Verba	Valor Singelo (R$)	Valor Atualizado (R$)	Juros Moratórios 1,00% a.m. (R$)	Total Geral da Rubrica (R$)
50% de Aluguel	R$ 23.358,72	R$ 24.896,01	R$ 7.962,37	R$ 32.858,38
50% do IPTU	R$ 2.404,05	R$ 3.167,45	R$ 1.013,12	R$ 4.180,57
50% Custas Processuais	R$ 2.409,66	R$ 2.509,25	R$ 807,76	R$ 3.317,01
50% da Prestação de Financiamento	R$ 57.349,01	R$ 76.680,55	R$ 24.537,79	R$ 101.218,34
TOTAIS DA CONDENAÇÃO	**R$ 85.521,44**	**R$ 107.253,26**	**R$ 34.321,04**	**R$ 141.574,30**

Demonstrativo do Débito Total:

Total Principal da Condenação (Atualizado + Juros): R$ 141.574,30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2026 às 20:43 , sob o número WFAV26700419620
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código QcIdtoi6.

Honorários Advocatícios (10,00% sobre R$ 141.574,30): R$ 14.157,43

VALOR TOTAL GERAL DO DÉBITO EXEQUENDO: R$ 155.731,73 devidos pela requerida ao requerente (cento e cinquenta e cinco mil, setecentos e trinta e um reais e setenta e três centavos).

Não há débitos do requerente devidos à requerida apontados nos autos.

V. APURAÇÃO DOS VALORES DEVIDOS ÀS PARTES NA HIPÓTESE DE ALIENAÇÃO JUDICIAL EM 1ª PRAÇA (100% DO VALOR DO BEM)

Valor de avaliação do imóvel: R$ 353.921,70.

Valor do Saldo devedor do imóvel em 26/07/2026: R$ 58.901,28 – fls. 153 dos autos.

Valor devido pela Ré ao autor: R$ 155.731,73

Saldo após a venda do imóvel em primeira praça (Valor de avaliação do imóvel – Saldo devedor do imóvel): R$ 353.921,70 – 58.901,28 = **R$ 295.020,42**

Quinhão bruto de 50% (sem deduções)= R$ 295.020,42 : 2 = R$ 147.510,21

Cota-parte da requerida: R$ 147.510,21 (metade do valor da alienação do imóvel) – R$ 155.731,73 (valor devido pela Ré ao autor) = **- R$ 8.221,52.**

A ré nada receberia e ainda permaneceria com a dívida de R$ 8.221,52 em relação ao credor requerente.

Cota-parte do requerente: R$ 147.510,21 (quinhão bruto) + R$ 147.510,21 (crédito exequendo devido pela Ré ao autor deduzido de seu quinhão bruto) = **R$ 295.020,42, valor total da alienação do imóvel deduzido o saldo devedor relativo ao financiamento imobiliário.**

Observação: Valores calculados para setembro de 2026 e deverão ser atualizados por ocasião da liberação de valores.

VI. APURAÇÃO DOS VALORES DEVIDOS ÀS PARTES NA HIPÓTESE DE ALIENAÇÃO JUDICIAL A PARTIR DA 2ª PRAÇA (50% DO VALOR DO BEM)

Valor total de avaliação do imóvel: R$ 353.921,70.

50% do valor total de avaliação do imóvel: R$ 176.960,85

Valor do Saldo devedor do imóvel em 26/07/2026: R$ 58.901,28 – fls. 153 dos autos.

Valor devido pela Ré ao autor: R$ 155.731,73

Saldo após a venda do imóvel a partir da segunda praça (50% do valor de avaliação do imóvel – Saldo devedor do imóvel): R$ 176.960,85 – 58.901,28 = **R$ 118.059,57**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2026 às 20:43 , sob o número WFAV26700419620
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código QcIdtoi6.

Quinhão bruto (sem deduções) de 50% = R$ 118.059,57 : 2 = **R$ 59.029,78**

Cota-parte da requerida: R$ 59.029,78 (metade do valor da alienação do imóvel) – R$ 155.731,73 (valor devido pela Ré ao autor) = **- R$ 96.701,95**

A ré nada receberia e ainda permaneceria com a dívida de R$ 96.701,95 em relação ao credor requerente.

Cota-parte do requerente: R$ 59.029,78 (quinhão bruto) + 59.029,78 (crédito exequendo devido pela Ré ao autor deduzido de seu quinhão bruto) = **R$ 118.059,57, ou seja, o valor total da alienação por 50% do valor de alienação do bem deduzido o saldo devedor relativo ao financiamento imobiliário.**

Observação: Valores calculados para setembro de 2026 e deverão ser atualizados por ocasião da liberação de valores.

QUADRO RESUMO DAS HIPÓTESES DE ALIENAÇÃO DO BEM AVALIADO EM PRIMEIRA OU DEMAIS PRAÇAS.

Categoria / Parâmetro	1ª Praça (100% da Avaliação)	2ª Praça (50% da Avaliação)
Valor Mínimo de Arrematação	R$ 353.921,70	R$ 176.960,85
(-) Saldo Devedor do Financiamento	R$ 58.901,28	R$ 58.901,28
Saldo Líquido Apurado na Venda	R$ 295.020,42	R$ 118.059,57
Quinhão Bruto da Executada (50%)	R$ 147.510,21	R$ 59.029,78
(-) Abatimento do Débito com o Autor	R$ 155.731,73	R$ 155.731,73
Valor Repassado à Executada	**R$ 0,00**	**R$ 0,00**
Saldo Remanescente da Dívida da Ré	**R$ 8.221,52**	**R$ 96.701,95**
Valor Líquido a Ser Levantado pelo Autor	**R$ 295.020,42**	**R$ 118.059,57**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2026 às 20:43 , sob o número WFAV26700419620
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código QcIdtoi6.

VII. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Em face da análise pormenorizada dos elementos constantes dos autos e do demonstrativo financeiro atualizado para a data-base de Setembro de 2026 (anexo único), conclui este **Perito do Juízo** que o valor correto da condenação exequenda da requerida perfaz o montante total de **R$ 155.731,73, devidos pela requerida ao requerente, não havendo outros créditos a compensar até a presente data.**

Na hipótese de alienação do imóvel em primeira praça (100% do valor do bem) **o requerente faria jus a importância líquida de R$ 295.020,42**, valor total da alienação do imóvel deduzido o saldo devedor relativo ao financiamento imobiliário e de outro lado **a requerida nada receberia e permaneceria devendo à parte requerente a importância líquida de R$ 8.221,52.**

Na hipótese de alienação do imóvel a partir da segunda praça (50% do valor do bem) **o requerente faria jus a importância líquida de R$ 118.059,57**, valor total da alienação do imóvel deduzido o saldo devedor relativo ao financiamento imobiliário e de outro lado **a requerida nada receberia e permaneceria devendo à parte requerente a importância líquida de R$ 96.701,95.**

Todos os valores estão atualizados até setembro de 2026 devendo ser atualizados por ocasião da efetiva alienação do bem objeto do Cumprimento de Sentença.

O presente Laudo Pericial Complementar cumpre integralmente os requisitos fixados no título executivo judicial e reflete o correto reajustamento dos valores devidos.

Encerra-se o presente laudo, colocando-se este Perito à disposição deste respeitável Juízo para prestação de eventuais esclarecimentos adicionais.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Ferraz de Vasconcelos/SP, 09 de Setembro de 2.026.

JULIVAN DIÓGENES DOS SANTOS

CRECISP- 120.746 – F

(Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis) CNAI – 19.371

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2026 às 20:43 , sob o número WFAV26700419620
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código QcIdtoi6.

ANEXO ÚNICO

TABELA DE DÉBITOS JUDICIAIS – SÍNTESE CONSOLIDADA

DÉBITOS JUDICIAIS - SÍNTESE CONSOLIDADA
Processo nº 0000165-51.2026.8.26.0191
Data-Base Atualizada Setembro / 2026
Tabela de Correção TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14.905)
Juros Moratórios 1,00% a.m. simples (a partir de 18/01/2024)
Honorários Advocatícios 10,00%

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS MORATÓRIOS 1,00% a.m.	TOTAL
1	50% de aluguel	18/01/2024	707,84	798,74	255,6	1.054,34
2	50% de aluguel	18/02/2024	707,84	794,22	254,15	1.048,37
3	50% de aluguel	18/03/2024	707,84	787,84	252,11	1.039,95
4	50% de aluguel	18/04/2024	707,84	786,34	251,63	1.037,97
5	50% de aluguel	18/05/2024	707,84	783,44	250,7	1.034,14
6	50% de aluguel	18/06/2024	707,84	779,85	249,55	1.029,40
7	50% de aluguel	18/07/2024	707,84	777,91	248,93	1.026,84
8	50% de aluguel	18/08/2024	707,84	775,89	248,28	1.024,17
9	50% de aluguel	18/09/2024	707,84	774,42	247,81	1.022,23
10	50% de aluguel	18/10/2024	707,84	773,42	247,49	1.020,91
11	50% de aluguel	18/11/2024	707,84	769,26	246,16	1.015,42
12	50% de aluguel	18/12/2024	707,84	764,52	244,65	1.009,17
13	50% de aluguel	18/01/2025	707,84	761,93	243,82	1.005,75
14	50% de aluguel	18/02/2025	707,84	761,09	243,55	1.004,64
15	50% de aluguel	18/03/2025	707,84	751,85	240,59	992,44
16	50% de aluguel	18/04/2025	707,84	747,07	239,06	986,13
17	50% de aluguel	18/05/2025	707,84	743,87	238,04	981,91
18	50% de aluguel	18/06/2025	707,84	741,2	237,18	978,38
19	50% de aluguel	18/07/2025	707,84	739,28	236,57	975,85
20	50% de aluguel	18/08/2025	707,84	736,84	235,79	972,63
21	50% de aluguel	18/09/2025	707,84	737,88	236,12	974
22	50% de aluguel	18/10/2025	707,84	734,35	234,99	969,34
23	50% de aluguel	18/11/2025	707,84	733,03	234,57	967,6
24	50% de aluguel	18/12/2025	707,84	731,57	234,1	965,67
25	50% de aluguel	18/01/2026	707,84	729,75	233,52	963,27
26	50% de aluguel	18/02/2026	707,84	728,29	233,05	961,34
27	50% de aluguel	18/03/2026	707,84	722,22	231,11	953,33
28	50% de aluguel	18/04/2026	707,84	719,06	230,1	949,16
29	50% de aluguel	18/05/2026	707,84	712,72	228,07	940,79
30	50% de aluguel	18/06/2026	707,84	708,32	226,66	934,98
31	50% de aluguel	18/07/2026	707,84	707,84	226,51	934,35
32	50% de aluguel	18/08/2026	707,84	707,84	226,51	934,35
33	50% de aluguel	05/09/2026	707,84	707,84	226,51	934,35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2026 às 20:43 , sob o número WFAV26700419620
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código QcIdtoi6.

34	50% do PTU	11/01/2016	8,66	14,66	4,69	19,35
35	50% do PTU	30/01/2017	1,36	2,16	0,69	2,85
36	50% do PTU	30/01/2017	19,46	30,91	9,89	40,8
37	50% do PTU	20/03/2018	230,38	357,06	114,26	471,32
38	50% do PTU	20/03/2019	239,94	357,78	114,49	472,27
39	50% do PTU	20/03/2020	246,88	354,24	113,36	467,6
40	50% do PTU	03/03/2021	243,96	329,56	105,46	435,02
41	50% do PTU	22/02/2022	268,95	331,19	105,98	437,17
42	50% do PTU	30/03/2023	279,94	323,61	103,56	427,17
43	50% do PTU	04/03/2024	294,48	327,76	104,88	432,64
44	50% do PTU	20/03/2025	307,54	326,66	104,53	431,19
45	50% do PTU	20/03/2026	323,44	330,01	105,6	435,61
46	50% CUSTAS PROCESSUAIS	16/10/2023	450	511,71	163,75	675,46
47	50% CUSTAS PROCESSUAIS	21/10/2023	102,78	116,87	37,4	154,27
48	50% CUSTAS PROCESSUAIS	25/01/2024	31,35	36,69	11,74	48,43
49	50% CUSTAS PROCESSUAIS	14/10/2024	32,75	35,78	11,45	47,23
50	50% CUSTAS PROCESSUAIS	16/04/2026	1.794,75	1.823,20	583,42	2.406,62
51	50% DA PRESTAÇÃO	26/10/2015	49,66	86,43	27,66	114,09
52	50% DA PRESTAÇÃO	26/11/2015	493,2	851,81	272,58	1.124,39
53	50% DA PRESTAÇÃO	26/01/2016	492,01	832,93	266,54	1.099,47
54	50% DA PRESTAÇÃO	26/02/2016	491,55	819,77	262,33	1.082,10
55	50% DA PRESTAÇÃO	26/03/2016	490,93	811,03	259,53	1.070,56
56	50% DA PRESTAÇÃO	26/04/2016	489,87	805,73	257,83	1.063,56
57	50% DA PRESTAÇÃO	26/05/2016	489,33	799,73	255,91	1.055,64
58	50% DA PRESTAÇÃO	26/06/2016	489,33	791,97	253,43	1.045,40
59	50% DA PRESTAÇÃO	26/07/2016	488,77	787,36	251,96	1.039,32
60	50% DA PRESTAÇÃO	26/08/2016	488,49	781,9	250,21	1.032,11
61	50% DA PRESTAÇÃO	26/09/2016	491,07	783,6	250,75	1.034,35
62	50% DA PRESTAÇÃO	26/10/2016	490,49	782,05	250,26	1.032,31
63	50% DA PRESTAÇÃO	26/11/2016	489,99	779,93	249,58	1.029,51
64	50% DA PRESTAÇÃO	26/12/2016	489,3	778,29	249,05	1.027,34
65	50% DA PRESTAÇÃO	26/01/2017	488,91	776,58	248,51	1.025,09
66	50% DA PRESTAÇÃO	26/02/2017	488,36	772,46	247,19	1.019,65
67	50% DA PRESTAÇÃO	26/03/2017	487,33	768,99	246,08	1.015,07
68	50% DA PRESTAÇÃO	26/04/2017	486,43	765,12	244,84	1.009,96
69	50% DA PRESTAÇÃO	26/05/2017	485,5	763,04	244,17	1.007,21
70	50% DA PRESTAÇÃO	26/06/2017	484,54	758,8	242,82	1.001,62
71	50% DA PRESTAÇÃO	26/07/2017	483,72	759,8	243,14	1.002,94
72	50% DA PRESTAÇÃO	26/08/2017	482,88	757,19	242,3	999,49
73	50% DA PRESTAÇÃO	26/09/2017	483,98	759,15	242,93	1.002,08
74	50% DA PRESTAÇÃO	26/10/2017	482,88	757,57	242,42	999,99
75	50% DA PRESTAÇÃO	26/11/2017	481,78	753,06	240,98	994,04
76	50% DA PRESTAÇÃO	26/12/2017	480,68	749,99	240	989,99
77	50% DA PRESTAÇÃO	26/01/2018	483,25	752,04	240,65	992,69
78	50% DA PRESTAÇÃO	26/02/2018	482,14	748,6	239,55	988,15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2026 às 20:43 , sob o número WFAV26700419620
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código QcIdtoi6.

79	50% DA PRESTAÇÃO	26/03/2018	481,02	745,51	238,56	984,07
80	50% DA PRESTAÇÃO	26/04/2018	479,9	743,26	237,84	981,1
81	50% DA PRESTAÇÃO	26/05/2018	478,79	739,99	236,8	976,79
82	50% DA PRESTAÇÃO	26/06/2018	477,68	735,11	235,24	970,35
83	50% DA PRESTAÇÃO	26/07/2018	476,56	723,05	231,38	954,43
84	50% DA PRESTAÇÃO	26/08/2018	475,44	719,55	230,26	949,81
85	50% DA PRESTAÇÃO	26/09/2018	474,33	717,87	229,72	947,59
86	50% DA PRESTAÇÃO	26/10/2018	473,21	714,03	228,49	942,52
87	50% DA PRESTAÇÃO	26/11/2018	472,15	709,59	227,07	936,66
88	50% DA PRESTAÇÃO	26/12/2018	471,03	709,68	227,1	936,78
89	50% DA PRESTAÇÃO	26/01/2019	469,87	706,95	226,22	933,17
90	50% DA PRESTAÇÃO	26/02/2019	468,75	702,73	224,87	927,6
91	50% DA PRESTAÇÃO	26/03/2019	467,63	697,29	223,13	920,42
92	50% DA PRESTAÇÃO	26/04/2019	466,52	690,32	220,9	911,22
93	50% DA PRESTAÇÃO	26/05/2019	461,41	754,1	241,31	995,41
94	50% DA PRESTAÇÃO	26/06/2019	464,29	681,9	218,21	900,11
95	50% DA PRESTAÇÃO	26/07/2019	463,17	680,18	217,66	897,84
96	50% DA PRESTAÇÃO	26/08/2019	462,06	677,88	216,92	894,8
97	50% DA PRESTAÇÃO	26/09/2019	460,94	675,42	216,13	891,55
98	50% DA PRESTAÇÃO	26/10/2019	459,83	674,13	215,72	889,85
99	50% DA PRESTAÇÃO	26/11/2019	458,71	672,22	215,11	887,33
100	50% DA PRESTAÇÃO	26/12/2019	457,6	666,99	213,44	880,43
101	50% DA PRESTAÇÃO	26/01/2020	456,48	657,34	210,35	867,69
102	50% DA PRESTAÇÃO	26/02/2020	455,36	654,48	209,43	863,91
103	50% DA PRESTAÇÃO	26/03/2020	454,25	651,78	208,57	860,35
104	50% DA PRESTAÇÃO	26/04/2020	453,14	649,02	207,69	856,71
105	50% DA PRESTAÇÃO	26/05/2020	452,02	648,91	207,65	856,56
106	50% DA PRESTAÇÃO	26/06/2020	450,9	648,92	207,65	856,57
107	50% DA PRESTAÇÃO	26/07/2020	449,79	645,39	206,52	851,91
108	50% DA PRESTAÇÃO	26/08/2020	445,68	636,69	203,74	840,43
109	50% DA PRESTAÇÃO	26/09/2020	447,56	637,08	203,87	840,95
110	50% DA PRESTAÇÃO	26/10/2020	446,44	630,01	201,6	831,61
111	50% DA PRESTAÇÃO	26/11/2020	445,33	622,9	199,33	822,23
112	50% DA PRESTAÇÃO	26/12/2020	444,21	615,48	196,95	812,43
113	50% DA PRESTAÇÃO	26/01/2021	443,09	605,1	193,63	798,73
114	50% DA PRESTAÇÃO	26/02/2021	441,98	601,96	192,63	794,59
115	50% DA PRESTAÇÃO	26/03/2021	440,87	595,56	190,58	786,14
116	50% DA PRESTAÇÃO	26/04/2021	439,75	588,98	188,47	777,45
117	50% DA PRESTAÇÃO	26/05/2021	438,63	585,26	187,28	772,54
118	50% DA PRESTAÇÃO	26/06/2021	437,52	578,23	185,03	763,26
119	50% DA PRESTAÇÃO	26/07/2021	436,41	573,32	183,46	756,78
120	50% DA PRESTAÇÃO	26/08/2021	435,29	566,07	181,14	747,21
121	50% DA PRESTAÇÃO	26/09/2021	434,17	559,69	179,1	738,79
122	50% DA PRESTAÇÃO	26/10/2021	433,06	551,64	176,52	728,16
123	50% DA PRESTAÇÃO	26/11/2021	431,94	543,91	174,05	717,96
124	50% DA PRESTAÇÃO	26/12/2021	430,82	537,98	172,15	710,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2026 às 20:43 , sob o número WFAV26700419620
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código QcIdtoi6.

125	50% DA PRESTAÇÃO	26/01/2022	429,96	533,01	170,56	703,57
126	50% DA PRESTAÇÃO	26/02/2022	429,2	528,53	169,13	697,66
127	50% DA PRESTAÇÃO	26/03/2022	428,08	521,93	167,02	688,95
128	50% DA PRESTAÇÃO	26/04/2022	427,1	511,98	163,83	675,81
129	50% DA PRESTAÇÃO	26/05/2022	426,37	505,84	161,87	667,71
130	50% DA PRESTAÇÃO	26/06/2022	425,62	502,69	160,86	663,55
131	50% DA PRESTAÇÃO	26/07/2022	424,93	498,79	159,61	658,4
132	50% DA PRESTAÇÃO	26/08/2022	424,41	501,18	160,38	661,56
133	50% DA PRESTAÇÃO	26/09/2022	425,31	503,81	161,22	665,03
134	50% DA PRESTAÇÃO	26/10/2022	424,63	504,62	161,48	666,1
135	50% DA PRESTAÇÃO	26/11/2022	423,94	501,44	160,46	661,9
136	50% DA PRESTAÇÃO	26/12/2022	423,18	498,65	159,57	658,22
137	50% DA PRESTAÇÃO	26/01/2023	427,99	500,86	160,28	661,14
138	50% DA PRESTAÇÃO	26/02/2023	427,21	497,66	159,25	656,91
139	50% DA PRESTAÇÃO	26/03/2023	426,52	493,05	157,78	650,83
140	50% DA PRESTAÇÃO	26/04/2023	425,63	488,9	156,45	645,35
141	50% DA PRESTAÇÃO	26/05/2023	424,92	485,51	155,36	640,87
142	50% DA PRESTAÇÃO	26/06/2023	424,14	482,88	154,52	637,4
143	50% DA PRESTAÇÃO	26/07/2023	423,47	482,6	154,43	637,03
144	50% DA PRESTAÇÃO	26/08/2023	423,47	483,03	154,57	637,6
145	50% DA PRESTAÇÃO	26/09/2023	423,47	482,07	154,26	636,33
146	50% DA PRESTAÇÃO	26/10/2023	423,47	481,54	154,09	635,63
147	50% DA PRESTAÇÃO	26/11/2023	423,47	480,96	153,91	634,87
148	50% DA PRESTAÇÃO	26/12/2023	423,47	480,48	153,75	634,23
149	50% DA PRESTAÇÃO	26/01/2024	430,83	486,16	155,57	641,73
150	50% DA PRESTAÇÃO	26/02/2024	420,54	471,86	151	622,86
151	50% DA PRESTAÇÃO	26/03/2024	419,52	466,93	149,42	616,35
152	50% DA PRESTAÇÃO	26/04/2024	417,51	463,81	148,42	612,23
153	50% DA PRESTAÇÃO	26/05/2024	416,5	460,99	147,52	608,51
154	50% DA PRESTAÇÃO	26/06/2024	416,5	458,87	146,84	605,71
155	50% DA PRESTAÇÃO	26/07/2024	415,54	456,67	146,13	602,8
156	50% DA PRESTAÇÃO	26/08/2024	414,51	454,36	145,4	599,76
157	50% DA PRESTAÇÃO	26/09/2024	415,12	454,17	145,33	599,5
158	50% DA PRESTAÇÃO	26/10/2024	414,11	452,47	144,79	597,26
159	50% DA PRESTAÇÃO	26/11/2024	413,07	448,91	143,65	592,56
160	50% DA PRESTAÇÃO	26/12/2024	412,05	445,05	142,42	587,47
161	50% DA PRESTAÇÃO	26/01/2025	411,19	442,61	141,64	584,25
162	50% DA PRESTAÇÃO	26/02/2025	410,39	441,27	141,21	582,48
163	50% DA PRESTAÇÃO	26/03/2025	409,38	434,83	139,15	573,98
164	50% DA PRESTAÇÃO	26/04/2025	407,72	430,31	137,7	568,01
165	50% DA PRESTAÇÃO	26/05/2025	406,93	427,64	136,84	564,48
166	50% DA PRESTAÇÃO	26/06/2025	406,93	426,11	136,36	562,47
167	50% DA PRESTAÇÃO	26/07/2025	406,13	424,17	135,73	559,9
168	50% DA PRESTAÇÃO	26/08/2025	405,32	421,93	135,02	556,95
169	50% DA PRESTAÇÃO	26/09/2025	407,17	424,45	135,82	560,27
170	50% DA PRESTAÇÃO	26/10/2025	406,35	421,57	134,9	556,47

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/09/2026 às 20:43 , sob o número WFAV26700419620
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código QcIdtoi6.

171	50% DA PRESTAÇÃO	26/11/2025	405,53	419,96	134,39	554,35
172	50% DA PRESTAÇÃO	26/12/2025	404,7	418,27	133,85	552,12
173	50% DA PRESTAÇÃO	26/01/2026	403,87	416,37	133,24	549,61
174	50% DA PRESTAÇÃO	26/02/2026	370,45	381,15	121,97	503,12
175	50% DA PRESTAÇÃO	26/03/2026	369,25	376,75	120,56	497,31
176	50% DA PRESTAÇÃO	26/04/2026	368,46	374,3	119,78	494,08
177	50% DA PRESTAÇÃO	26/05/2026	367,66	370,19	118,46	488,65
178	50% DA PRESTAÇÃO	26/06/2026	366,87	367,12	117,48	484,6
179	50% DA PRESTAÇÃO	26/07/2026	366,08	366,08	117,15	483,23
180	50% DA PRESTAÇÃO	26/08/2026	398,01	398,01	127,36	525,37
		TOTAIS	**85.521,44**	**107.253,26**	**34.321,04**	**141.574,30**
					Honorários advocatícios (10,00%) - não aplicável s/ a multa	**R$ 14.157,43**
TOTAL GERAL						**R$ 155.731,73**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2026 às 20:43 , sob o número WFAV26700419620
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000165-51.2026.8.26.0191 e código QcIdtoi6.

Imprimir Voltar

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: novembro/2026
Indexador utilizado: TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905)
Acréscimo de 0,00% referente a multa.
Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1	Atualização da Avaliação	27/07/2026	353.921,70	356.323,14	356.323,14
		TOTAIS	**353.921,70**	**356.323,14**	**356.323,14**
		Subtotal			**R$ 356.323,14**
		TOTAL GERAL			**R$ 356.323,14**