Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA.

PROCESSO Nº: **1006466-21.2022.8.26.0002**
CLASSE: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
ASSUNTO: **TÍTULOS DE CRÉDITO**
REQUERENTE: **PRO Z - INCORPORACAO IMOBILIARIA SPE LTDA**
REQUERIDO: **JULIANA SANTANA SILVA**

AFONSO HIDEO RAFFAELLI, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V. Exa. nos autos da ação em referência, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões consubstanciadas no seguinte **LAUDO:**

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Sumário

1. Finalidade do Laudo
2. Dados do Imóvel
3. Vistoria
4. Métodos e Critérios
5. Determinação do Valor do imóvel
6. Conclusão
7. Encerramento

1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado dos direitos da Requerida sobre o imóvel, matrícula nº 504.191 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, depositada às fls. 116 a 119 dos autos, sendo um apartamento de número 1710, situado na Rua Marco Gagliano, nº 131, Condomínio Eleva Cupecê, Lote 2, Bairro Americanópolis, Distrito Cidade Ademar, na cidade de São Paulo. CEP: 04412-120.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e AFONSO HIDEO RAFFAELLI em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WJAF26700005303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006466-21.2022.8.26.0002 e código 14WZKDK.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2. DADOS DO IMÓVEL

2.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel classifica-se como classe RESIDENCIAL tipo APARTAMENTO padrão SIMPLES situado na Rua Marco Gagliano, nº 131, no Bairro Americanópolis, Distrito Cidade Ademar, na cidade de São Paulo, registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 504.191.

O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato irregular, 2.545 m² de área, 59,82 m de frente noroeste na Rua Marco Gagliano.

A edificação possui área de uso privativo de 36,26 m², área comum de divisão proporcional de 16,55 m², totalizando a área de 52,81 m², com idade de 3 anos conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel e estado de conservação *Regular*.

O imóvel é constituído por sala para 2 ambientes, 2 dormitórios, sanitário social, cozinha e área de serviço.

O condomínio Eleva Cupecê, antes subdividido em Lote 1 e Lote 2, foi efetivamente dividido em dois condomínios independentes, sendo o Condomínio Eleva Cupecê, Lote 2, rebatizado como Condomínio Eleva Cupecê Vidi.

O Condomínio Eleva Cupecê Vidi possui torre única com 19 pavimentos, sendo 15 unidades por pavimento, mais 7 unidades no térreo, garagem subterrânea e em sua área comum consta Piscinas adulto e infantil, Hidromassagem, Sala de ginástica, Brinquedoteca, Salão de festas, Churrasqueira, Sala de jogos e Lavanderia.

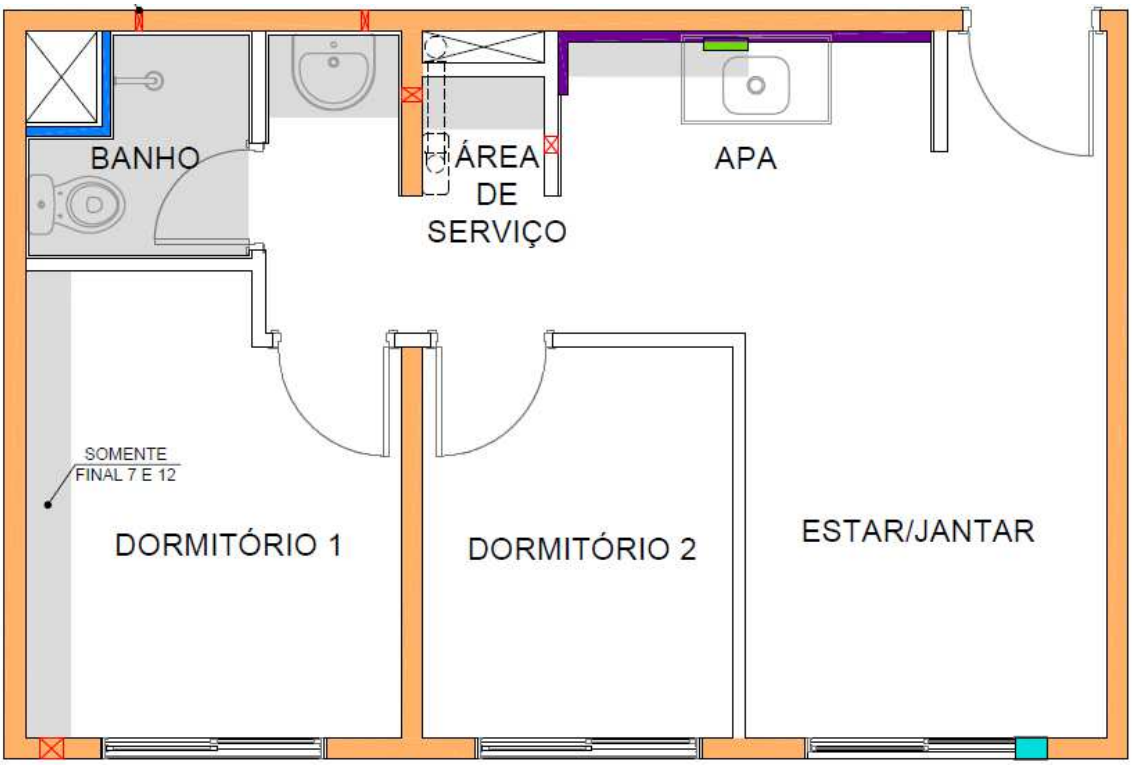


Figura 1: Disposição interna do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIKA CRISTINA DE ALMEIDA ARTIOLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WVAR26700005093
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006186-88.2022.8.26.0002 e código 1WVZKDK.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

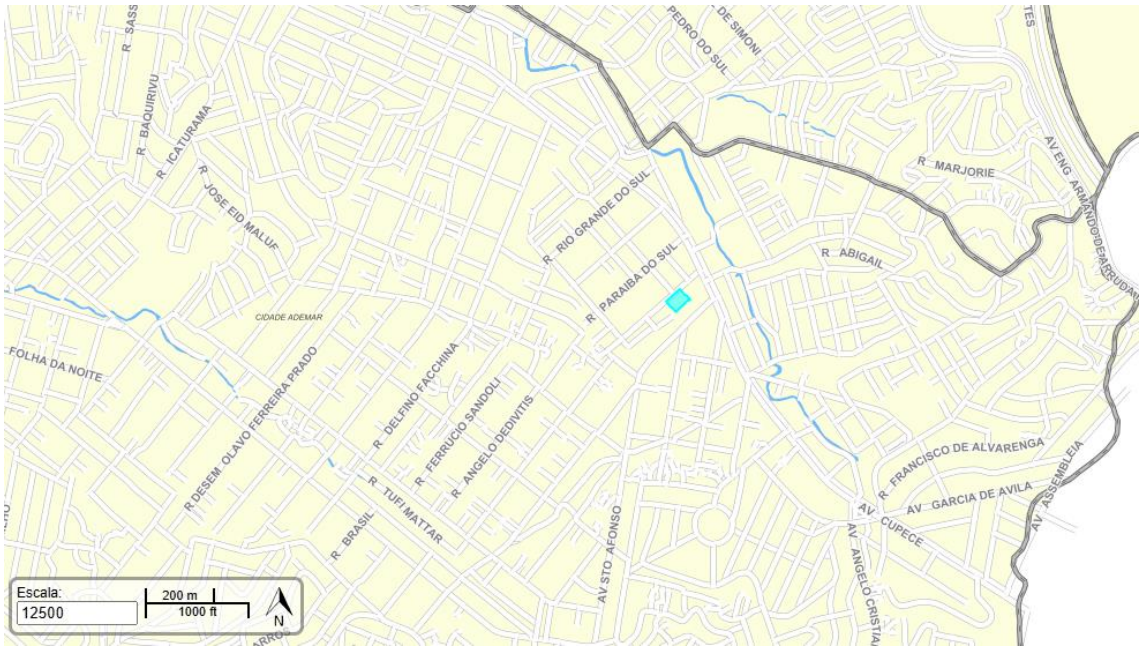


Figura 2: Localização do imóvel na cidade de São Paulo

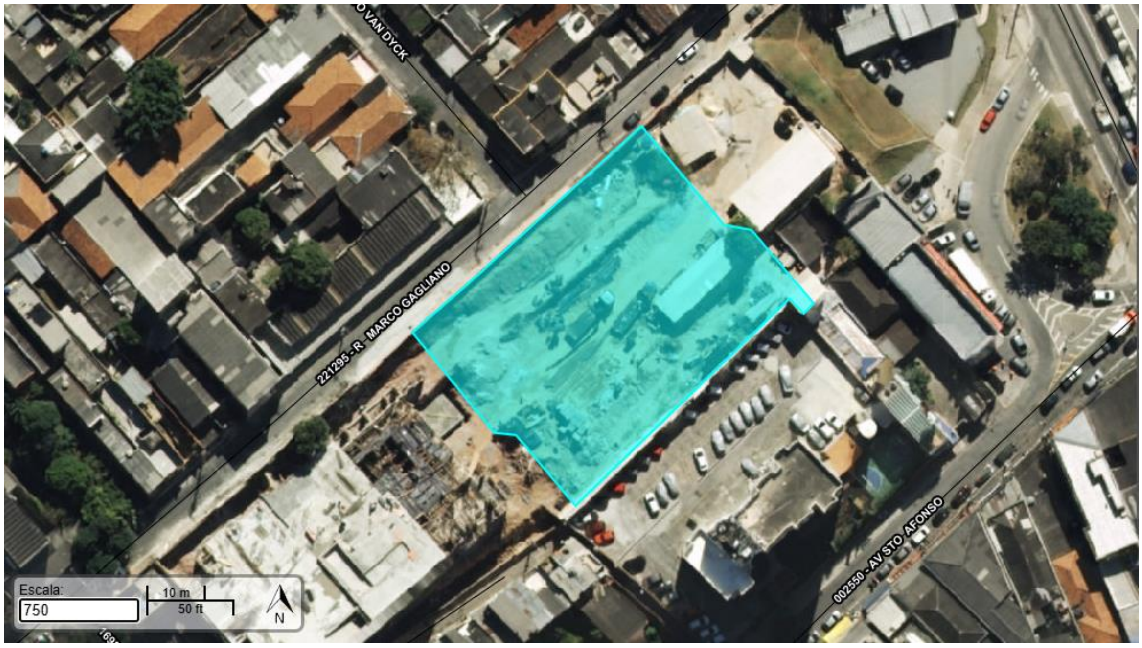


Figura 3: Localização do imóvel na região

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO SERRA DA CAMARGO e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 15:14 , sob o número WJAR26700503648
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006460-28.2024.8.26.0002 e código IMMCKD.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2.3 INFORMAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel da Prefeitura Municipal de São Paulo constante no Anexo II, o imóvel possui as seguintes informações:

ÁREA DO TERRENO	TESTADA	ÁREA CONSTRUÍDA	ANO DA CONSTRUÇÃO
2545 m²	59,82 m	48 m²	2023

De acordo com a Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

CONTRIBUINTE	SETOR	QUADRA	ÍNDICE FISCAL
172.176.0762-1	172	176	1.664,00 / 2026

3. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, na data de 09 de dezembro de 2025 (terça-feira), às 14h, foi feita a primeira tentativa de inspeção técnica no referido imóvel, no entanto, não foi permitido o acesso ao imóvel, não sendo possível a vistoria no mesmo.

Na vistoria esteve presente somente este Perito. Não havia nenhum Representante nem tampouco Assistente técnico de nenhuma das partes.

Na data de 20 de janeiro de 2026 (terça-feira), às 14h, foi feita a segunda tentativa de inspeção técnica no referido imóvel, no entanto, não foi permitido o acesso ao imóvel, não sendo possível a vistoria no mesmo.

Nesta segunda tentativa esteve presente a Sra. Amanda Hermann Gionfredo, CREA: 5069931162, Assistente técnica da Requerente.

Na data de 24 de fevereiro de 2026 (terça-feira), às 14h, foi feita a terceira tentativa de inspeção técnica no referido imóvel, desta vez exitosa, com a presença do Oficial de Justiça Danilo do Amaral Ferracini.

Para acesso ao imóvel foi necessária a abertura da porta, com presença de Chaveiro contratado pela Requerente, que destravou a porta para a vistoria, travando-a novamente, sem fazer cópia da chave, ficando o imóvel na mesma situação anterior.

Estiveram presentes: este Perito; a Sra. Amanda Hermann Gionfredo, CREA: 5069931162, Assistente técnica da Requerente; a Sra. Elidiane Aparecida dos Santos Brito, RG: 44.058.302-0, Conselheira do Condomínio; o Sr. Francisco Moisés da Silva, Zelador do Condomínio, que filmou toda a vistoria, para arquivo do Condomínio.

A Requerida não apresentou Assistente técnico, nem tampouco enviou Representante.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO MOISES DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WJAR26700503648.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004180-28.2024.8.26.0002 e código IMMZKQx.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3.1 OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se fechado e desocupado de pessoas e coisas.

3.2 PRESSUPOSTOS

3.2.1 Conhecimento da documentação:

A documentação do imóvel, disponibilizada pelas partes e verificada pelo Perito, conforme abaixo:

- ✓ Planilha de Débitos Judiciais, depositada às fls. 8 a 9 dos autos
- ✓ Instrumento Particular de Confissão de Dívida, depositada às fls. 24 a 30 dos autos
- ✓ Matrícula nº 504.191 do 11º Oficial de Registro de Imóveis, depositada às fls. 116 a 119 dos autos
- ✓ Planilha de Evolução, depositada às fls. 227 a 231 dos autos
- ✓ Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações, depositado às fls. 232 a 252 dos autos

3.2.2 Documentos e elementos técnicos fornecidos ao Perito

Durante as diligências periciais, foram fornecidos pelas partes litigantes outros documentos e elementos técnicos para complementação dos trabalhos periciais, conforme abaixo:

- ✓ Croquis da unidade, extraídos do Manual do Proprietário, enviados por aplicativo de celular a este Perito pela Autora

Alguns dos documentos não foram juntados ao presente Laudo Pericial, porém encontram-se em posse do signatário, que se coloca à disposição para eventual consulta das partes.

4. MÉTODOS E CRITÉRIOS

A metodologia básica para avaliação do imóvel em estudo fundamenta-se na Norma Brasileira NBR-14.653-2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, sendo empregado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

Também foram utilizadas as seguintes normas e estudos:

- NBR-13752/96 – PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL
- NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA do IBAPE/SP
- ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS do IBAPE/SP – versão 2019
- NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP – versão 2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICA CRISTINA DE ALMEIDA ARTIGAS e outros, em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WJAG22670005103083
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006186-88.2022.8.26.0002 e código 14WZKDK.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO consiste na determinação do valor de mercado por comparação com imóveis semelhantes no que concerne a localização, área, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

No processo avaliatório com tratamento por fatores serão empregados os seguintes fatores de homogeneização:

A) FATOR OFERTA: Consiste na aplicação do deságio de 10% sobre o valor de venda do imóvel, tendo em vista a elasticidade dos negócios prevista nas transações imobiliárias.

B) FATOR ÁREA: Para o cálculo desse fator será empregado o critério do livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" do Eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini.

C) FATOR LOCALIZAÇÃO: O coeficiente de correção em função da localização será medido através dos índices fiscais lançados na Planta Genérica de Valores.

D) FATOR CONSERVAÇÃO: Também chamado Fator de Obsolescência e do Estado de conservação, leva em consideração o padrão construtivo, idade da edificação e estado de conservação indicados com base no critério de Ross-Heideck.

5.1 PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

Para o cálculo do valor do imóvel será utilizada a listagem de elementos a seguir, obtida em anúncios de ofertas de imóveis para venda. Sobre esses imóveis pesquisados será feito o Teste de semelhança de atributos a fim de determinar alguma divergência e posteriormente, através do Método de Tratamento por fatores, serão aplicados os fatores na Homogeneização e será feito o Saneamento para o cálculo do valor do metro quadrado do imóvel.

Elemento	Setor	Quadra	Logradouro	Área m²	Idade	Estado de conserv.	Valor
Imóvel avaliando	**172**	**176**	**Rua Marco Gagliano, 131**	**36,26**	**3**	**C**	
1	172	176	Rua Marco Gagliano, 55 – Jardim Miriam	41,00	4	B	R$306.900,00
2	172	176	Rua Marco Gagliano, 131 – Jardim Miriam	50,00	3	C	R$316.800,00
3	172	176	Rua Marco Gagliano, 55 - Americanópolis	39,00	4	B	R$309.000,00
4	172	176	Rua Marco Gagliano, 55 - Americanópolis	50,00	4	B	R$292.000,00
5	172	176	Rua Marco Gagliano, 131 - Americanópolis	41,00	3	B	R$300.000,00
6	172	176	Rua Marco Gagliano, 131 - Americanópolis	41,00	3	B	R$270.400,00
7	172	176	Rua Marco Gagliano, 131 - Americanópolis	41,00	3	B	R$260.000,00

Tabela 1: Listagem inicial de elementos da pesquisa de preços de mercado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO HIDEO RAFFAELLI e AFONSO HIDEO RAFFAELLI em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WVAA22670005103 0
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006186-88.2022.8.26.0002 e código 1WVZKDK.F.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.2 TESTE DE SEMELHANÇA DOS ATRIBUTOS

O teste de semelhança dos atributos identifica os elementos que não possuam coerência com o imóvel avaliando e demais elementos da pesquisa, restringindo-se a pesquisa dentro do intervalo entre a metade e uma vez e meia do imóvel avaliando, conforme especifica a norma técnica, sendo aplicável aos fatores localização e área.

Na Localização será verificada a discrepância entre os índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores.

Na Área será verificada a discrepância entre as áreas dos elementos em relação à área do imóvel avaliando.

Devido à grande quantidade de unidades nos Condomínios Eleva Cupecê Lote 1 e Lote 2, atualmente Vidi, há também uma boa quantidade de ofertas de imóveis à venda nos referidos condomínios. Para este estudo, foram utilizadas somente ofertas de unidades nos Condomínios Eleva Cupecê Lote 1 e Lote 2, atualmente Vidi, a fim de aumentar a precisão no valor. Todos os imóveis possuem o mesmo índice fiscal, por estarem no mesmo setor e quadra, desta forma, sendo dispensável o Teste de semelhança de atributos para o fator Localização.

Elemento	Logradouro	Área	Coeficiente área	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	**Rua Marco Gagliano, 131**	**36,26**		
1	Rua Marco Gagliano, 55 – Jardim Miriam	41,00	1,1307	SIM
2	Rua Marco Gagliano, 131 – Jardim Miriam	50,00	1,3789	SIM
3	Rua Marco Gagliano, 55 - Americanópolis	39,00	1,0756	SIM
4	Rua Marco Gagliano, 55 - Americanópolis	50,00	1,3789	SIM
5	Rua Marco Gagliano, 131 - Americanópolis	41,00	1,1307	SIM
6	Rua Marco Gagliano, 131 - Americanópolis	41,00	1,1307	SIM
7	Rua Marco Gagliano, 131 - Americanópolis	41,00	1,1307	SIM

Tabela 2: Teste de Semelhança de Atributos

Conclusão: Os Elementos da amostra possuem os atributos semelhantes aos do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO HIDEO RAFFAELLI.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006186-88.2022.8.26.0002 e código 1MW7KD.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.3 ÁREAS EQUIVALENTES DOS IMÓVEIS

Os elementos ofertados possuem diferentes números de vagas de garagem, o que interfere com o valor total do imóvel.

As áreas do imóvel avaliando e de todos os elementos comparativos devem ser recalculadas levando em consideração o número de vagas de garagem de cada imóvel, tendo sido a área total de cada vaga de garagem considerada com 9,90 m², de acordo com as dimensões de vaga de estacionamento estabelecida na **Lei nº 16.642 - Código de Obras e Edificações**.

As vagas de garagem não possuem o mesmo tipo de uso das unidades condominiais, muito menos o mesmo padrão de acabamento, devendo sofrer um ajuste para que possam ser equalizados à área das unidades condominiais.

O ajuste a ser realizado deve alterar a área total das vagas de garagem, baseando-se em critério estabelecido.

A área do imóvel avaliando e de todos os elementos comparativos devem ser recalculadas levando em consideração o critério consolidado do documento **Critérios, Parâmetros, Diretrizes e Metodologias para Avaliação – Normas CAJUFA/2019**, que estabelece em seu item *10. Avaliação de apartamentos e escritórios*:

> *"10.5. As vagas de garagem coletivas (subsolos ou térreo sob pilotis) serão avaliadas à razão de 50% do unitário da edificação a que se referem"*

A área total das vagas, ajustada à razão de 50%, foi somada à área de cada imóvel correspondente, sendo os resultados das áreas equivalentes compilados na tabela a seguir.

Elemento	Logradouro	Área privativa	vagas subsolo		Área equivalente
			quantidade	área	
Imóvel avaliando	**Rua Marco Gagliano, 131**	**36,26**	**0**	**0,00**	**36,26**
1	Rua Marco Gagliano, 55 – Jardim Miriam	41,00	1	9,90	45,95
2	Rua Marco Gagliano, 131 – Jardim Miriam	50,00	0	0,00	50,00
3	Rua Marco Gagliano, 55 - Americanópolis	39,00	1	9,90	43,95
4	Rua Marco Gagliano, 55 - Americanópolis	50,00	1	9,90	54,95
5	Rua Marco Gagliano, 131 - Americanópolis	41,00	0	0,00	41,00
6	Rua Marco Gagliano, 131 - Americanópolis	41,00	0	0,00	41,00
7	Rua Marco Gagliano, 131 - Americanópolis	41,00	0	0,00	41,00

Tabela 3: Áreas equivalentes dos elementos

Após o cálculo das Áreas equivalentes, novamente é aplicado o Teste de semelhança dos atributos para verificar discrepância entre as áreas equivalentes dos elementos em relação à área equivalente do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO HIDEO RAFFAELLI.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006186-88.2022.8.26.0002 e código 14WZKDK.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Elemento	Logradouro	Área equivalente	Coeficiente área	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	**Rua Marco Gagliano, 131**	**36,26**		
1	Rua Marco Gagliano, 55 – Jardim Miriam	45,95	1,2672	SIM
2	Rua Marco Gagliano, 131 – Jardim Miriam	50,00	1,3789	SIM
3	Rua Marco Gagliano, 55 - Americanópolis	43,95	1,2121	SIM
4	Rua Marco Gagliano, 55 - Americanópolis	54,95	1,5154	NÃO
5	Rua Marco Gagliano, 131 - Americanópolis	41,00	1,1307	SIM
6	Rua Marco Gagliano, 131 - Americanópolis	41,00	1,1307	SIM
7	Rua Marco Gagliano, 131 - Americanópolis	41,00	1,1307	SIM

Tabela 4: Teste de Semelhança de Atributos

Conclusão: O imóvel 4 não possui os atributos semelhantes aos do imóvel avaliando e deve ser descartado.

5.3 TRATAMENTO POR FATORES

No método comparativo de valores, o valor do imóvel será determinado por uma comparação com valores de outros imóveis. O tratamento por fatores visa homogeneizar estes valores para compatibilização com as características do imóvel avaliando.

Os fatores a serem utilizados serão os seguintes:

- Fator Oferta
- Fator Área
- Fator Localização
- Fator Conservação

5.3.1 Fator Oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

5.3.2 Fator Área

O Fator Área, de acordo com o livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", deve ser calculado pela seguinte equação:

$$F_a = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área do elemento avaliando})} \quad \textbf{Quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou

$$F_a = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área do elemento avaliando})} \quad \textbf{Quando a diferença for superior a 30\%}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIKA CRISTINA DE ALMEIDA ARTIGAS e HIDEO RAFFAELLI
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006186-88.2022.8.26.0002 e código 1MVZKDK.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.3.3 Fator Localização

O Fator Localização é obtido em função da localização dos imóveis. Este será medido através dos índices fiscais lançados na Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Os valores dos índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores para os Elementos serão comparados um a um à razão do valor do índice fiscal do imóvel avaliando.

Devido à grande quantidade de unidades nos Condomínios Eleva Cupecê Lote 1 e Lote 2, atualmente Vidi, há também uma boa quantidade de ofertas de imóveis à venda nos referidos condomínios. Para este estudo, foram utilizadas somente ofertas de unidades nos Condomínios Eleva Cupecê Lote 1 e Lote 2, atualmente Vidi, a fim de aumentar a precisão no valor. Todos os imóveis possuem o mesmo índice fiscal, por estarem no mesmo setor e quadra.

5.3.4 Fator Conservação

Inicialmente classificamos a edificação de acordo com a Tipologia construtiva e utilizamos a TABELA 1 para determinar a Vida referencial I_R em anos e o Valor residual R em %.

O imóvel em estudo foi classificado como classe Residencial, tipo Apartamento, padrão Simples, vida referencial 60 anos, valor residual 20%.

A idade real/aparente do imóvel é de **3** anos, portanto o índice Idade em % da I_R é de **5,00** %.

Posteriormente, é feita a classificação do estado de conservação do imóvel avaliando.

C – Regular

Com esses dois dados (Idade em % da I_R e Estado de conservação) será feito o cálculo do coeficiente K (coeficiente de Ross/Heideck) através da seguinte fórmula:

$$\mathbf{K=(1-E_C)x(1-(I_E/I_R+(I_E/I_R)^2)/2)}, \text{ onde}$$

E_C – Depreciação decorrente do estado de conservação
I_E – Idade da edificação
I_R – Vida referencial da edificação

Com todas essas informações é possível calcular o Fator de conservação através da fórmula:

$$\mathbf{F_{OC}= R+K(1-R)}, \text{ onde}$$

R – coeficiente residual corresponde ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1
K – coeficiente de Ross/Heideck

Para o imóvel avaliando, aonde R=20% e K=0,949, chegamos ao resultado de F_{OC}=0,959.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CESAR HIDEAKI ARTIGAS NAKAMURA e AFONSO HIDEO RAFFAELLI em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WVMA22670005103083.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006186-88.2022.8.26.0002 e código 1MWZKDK.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Em seguida fazemos este mesmo procedimento para todos os imóveis da pesquisa, encontrando o índice K e F_{OC} de cada um.

O Fator Conservação (F_C) de Homogeneização será:

$$F_C = \frac{\textbf{K avaliando}}{\textbf{K do imóvel comparativo}}$$

O imóvel avaliando é novo, nunca foi habitado, no entanto, cumpre salientar que o imóvel nunca sofreu nenhum tipo de intervenção, desde a entrega do empreendimento, sequer tendo sido instalados os pisos e consequentemente retocada a pintura, o que torna o imóvel inabitável até que sejam as referidas intervenções.

Também, cumpre salientar que o imóvel apresenta uma avaria:

A área de serviço apresenta uma grande infiltração a partir da caixa sifonada da unidade superior, que se apresenta quebrada, despejando efluentes diretamente sobre o forro, que já cedeu e agora diretamente sobre o piso.

A aparência pode aparentar gravidade, no entanto, é um problema simples de se resolver, sendo principalmente de limpeza, também tendo atingido o forro de gesso e o revestimento das paredes, próximas, que devem ser substituídos nas partes afetadas.

Foto 1: Área de serviço danificada

Não se trata de maior severidade em relação à falta de piso e repintura, desta forma, o Estado de conservação é classificado como C – Regular.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CONSERTINO TAVARES DA CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WJAR26700003038.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006460-28.2024.8.26.0002 e código IMMZKQx.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.4 HOMOGENEIZAÇÃO

Com todas essas informações, é montada a tabela de tratamento por fatores, onde é feita a Homogeneização dos elementos aplicando-se todos os fatores em todos os elementos, para que seja possível proceder com o Saneamento.

Elemento	Área equivalente	Valor unitário		Fator oferta			Fator Área			Fator localização				Fator obsolecência				Unitário final homogeneizado
		Valor anunciado	Valor unitário	F_f	Variação R$/m²	V_u1 R$/m²	F_a	Variação R$/m²	V_u2 R$/m²	IF	F_l	Variação R$/m²	V_u3 R$/m²	F_{oc}	F_c	Variação R$/m²	V_u4 R$/m²	V_u R$/m²
1	45,95	306.900,00	6.679,00	0,90	-667,90	6.011,10	1,06	366,66	6.377,76	1.664,00	1,00	0,00	6.011,10	0,9691	0,99	-60,28	5.950,82	6.317,49
2	50,00	316.800,00	6.336,00	0,90	-633,60	5.702,40	1,08	476,96	6.179,36	1.664,00	1,00	0,00	5.702,40	0,9594	1,00	0,00	5.702,40	6.179,36
3	43,95	309.000,00	7.030,72	0,90	-703,07	6.327,65	1,05	311,69	6.639,34	1.664,00	1,00	0,00	6.327,65	0,9691	0,99	-63,45	6.264,20	6.575,89
5	41,00	300.000,00	7.317,07	0,90	-731,71	6.585,37	1,03	205,40	6.790,77	1.664,00	1,00	0,00	6.585,37	0,9765	0,98	-115,58	6.469,79	6.675,19
6	41,00	270.400,00	6.595,12	0,90	-659,51	5.935,61	1,03	185,14	6.120,75	1.664,00	1,00	0,00	5.935,61	0,9765	0,98	-104,17	5.831,44	6.016,57
7	41,00	260.000,00	6.341,46	0,90	-634,15	5.707,32	1,03	178,02	5.885,33	1.664,00	1,00	0,00	5.707,32	0,9765	0,98	-100,17	5.607,15	5.785,17

Média	**6.044,91**	6.332,22	6.044,91	5.970,97	6.258,28
Desvio padrão	**351,11**	338,96	351,11	334,42	336,66
Coef. Variação	**0,06**	0,05	0,06	0,06	0,05

Imóvel avaliando

Setor	Quadra	Endereço	Área equivalente	I.F.	Idade	Estado de conservação
172	176	Rua Marco Gagliano, 131	36,26	1.664,00	3	C 0,9594

Limite inferior -30%	4.380,79
Limite superior +30%	8.135,76
Média homogeneizada	**6.258,28**

Tabela 5: Homogeneização dos fatores antes do saneamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO SERGIO TIDEO OTTE & OTTE ENGENHARIA LTDA em 16/09/2026 às 15:14, sob o número WNAR26700153083.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036416-92.2022.8.26.0002 e o código VVA47TE.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.5 SANEAMENTO

A esta tabela de Homogeneização é aplicado o saneamento, que consiste na supressão dos elementos cujo valor discrepe da média homogeneizada. Os elementos discrepantes são suprimidos um a um, até que seja alcançado um valor homogeneizado sem que nenhum dos elementos comparativos seja discrepante.

Saneamento	1ª verificação	
	unitário homogeneizado	afastamento da média
1	6.317,49	0,95%
2	6.179,36	-1,26%
3	6.575,89	5,08%
5	6.675,19	6,66%
6	6.016,57	-3,86%
7	5.785,17	-7,56%

Média	6.258,28
Desvio padrão	336,66
Coef. Variação	5,38%
Limite superior	8.135,76
Limite inferior	4.380,79
Elemento discrepante	não há

Tabela 6: Saneamento dos elementos

Não há nenhum elemento discrepante.

A homogeneização é feita considerando um imóvel paradigma com medidas de referência para a pesquisa efetuada. Para calcularmos o valor do imóvel são aplicados os mesmos fatores, de onde obtemos o valor unitário de R$ 6.258,28.

O valor total do imóvel consiste na multiplicação do valor unitário médio pela área privativa equivalente do imóvel, que resulta:

$$\begin{array}{r} 36{,}26\ m^2 \\ \times\ R\$\ 6.258{,}28\ /m^2 \\ \hline R\$\ 226.925{,}16 \end{array}$$

Arredondamento: **R$ 227.000,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CONSER HIDEA RAFFAELLI e Ricardo Conser Hidea Raffaelli e Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WJAR26700503938
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002460-28.2024.8.26.0002 e código IMMZKQ.

5.6 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Conforme exposto no **Instrumento Particular de Confissão de Dívida**, o imóvel foi transmitido Sra. Juliana Santana Silva, sublinhada em vermelho, na data de 16 de abril de 2021.

Os signatários do presente instrumento particular **Juliana Santana Silva** nacionalidade brasileira, nascido(a) em 19/05/1988, portador(a) de RG nº 42.905.788-X, expedida por SSP/SP e do CPF 386.480.128-13, solteiro(a) residente e domiciliado em Rua Osvaldo pereira, 80 casa 4, Cidade São Paulo/SP, e-mail juliana-santsilva2011@hotmail.com, doravante designado(s) simplesmente **DEVEDOR**, e do outro lado, **PRO Z - INCORPORACAO IMOBILIARIA SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.380.990/0001-00, com sede na Rua Marco Gagliano, 55, Americanópolis, em São Paulo/SP, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE 35235244456, neste ato representada por seus administradores, na qualidade de incorporadora e mandatária da proprietária **J&N ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS - EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.282.975/0001-52, com sede na Rua Ministro Firmino Whitaker, 60-A, Brás, em São Paulo/SP, com seu contrato social arquivado na JUCESP sob NIRE 35601973118, doravante designadas simplesmente **CREDORA**;

CONSIDERANDO QUE:

(i) o **DEVEDOR** prometeu adquirir da **CREDORA a unidade autônoma nº 1710** do **"CONDOMÍNIO ELEVA CUPECÊ – LOTE II"**, localizado na Rua Marco Gagliano, 55, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente descrita no Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra ("**Contrato**") firmado entre as partes em ***DATA 06/06/2020***, pelo preço certo e ajustado de **R$ 189.592,99 (Cento e oitenta e nove mil, quinhentos e noventa e dois reais, e noventa e nove centavos).**

(ii) o **DEVEDOR** efetuou os devidos pagamentos, até o presente momento conforme Contrato;

(iii) o **DEVEDOR** obteve financiamento bancário com a Caixa Econômica Federal nos moldes do sistema denominado Carta de Crédito Associativo Imóvel na Planta (Crédito Associativo- SBPE), do seguinte valor:

a) SUBSIDIO: R$ 3.529,00
b) FINANCIAMENTO: R$ 122.653,86
c) FGTS: R$ 0,00

totalizando o valor final do financiamento bancário de **R$ 126.182,86 (Cento e vinte e seis mil, cento e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos)**, tendo sido assinado o respectivo instrumento com força de escritura pública ("**Financiamento**");

*Figura 4: Extraído do **Instrumento Particular de Confissão de Dívida** às fls. 24 dos autos*

O imóvel foi transmitido pelo valor total de R$ 189.592,99, destacado em azul.

O valor total do financiamento bancário é de R$ 126.182,86, destacado em verde, subdividido em R$ 3.529,00 de subsídio e R$ 122.653,86 do financiamento propriamente dito, destacado em laranja.

A diferença entre o valor total do imóvel, de R$ 189.592,99 e o valor total do financiamento bancário, de R$ 126.182,86, resulta em um saldo de R$ 66.939,13.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIKA CRISTINA DE ALMEIDA CARVALHO e outro(a) em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WVAA26700005303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006186-88.2022.8.26.0002 e código 1WVZKDK.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

No **Instrumento Particular de Confissão de Dívida**, este valor é denominado Saldo devedor do contrato, sendo este valor acrescido de juros e discriminado na forma de parcelas, a seguir.

A) PARCELAS REAJUSTAVEIS:

A1) **MENSAL R$ 347,01,** através de 03 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de **R$ 115,67** cada uma, vencendo a primeira em 20/11/2020, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, corrigidas monetariamente na forma deste contrato.

A2) **MENSAL I R$ 20.242,34,** através de 35 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de **R$ 578,35** cada uma, vencendo a primeira em 20/01/2021, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, corrigidas monetariamente na forma deste contrato.

A3) **ÚNICA R$ 3.304,87** através de 01 (uma) única parcela, no valor de **R$ 3.304,87,** com vencimento em 30/12/2020, corrigida monetariamente na forma deste contrato;

A4) **ÚNICA I R$ 5.508,12** através de 01 (uma) única parcela, no valor de **R$ 5.508,12,** com vencimento em 30/12/2021, corrigida monetariamente na forma deste contrato;

A5) **ÚNICA III R$ 16.524,36** através de 01 (uma) única parcela, no valor de **R$ 16.524,36,** com vencimento em 20/12/2022, corrigida monetariamente na forma deste contrato;

A6) **PERIDIOCIDADE R$ 633,43** através de 01 (uma) única parcela, no valor de **R$ 633,43,** com vencimento em 30/03/2023, corrigida monetariamente na forma deste contrato;

A7) **R$ 24.805,89** referente a diferença de financiamento que será pago através de 31 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de **R$ 800,19** cada uma, vencendo a primeira em 20/05/2021, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, corrigidas monetariamente na forma deste contrato.

*Figura 5: Extraído do **Instrumento Particular de Confissão de Dívida** às fls. 25 dos autos*

O quadro acima, pode ser resumido em uma tabela com a programação de pagamentos, a seguir.

20/11/2020	20/12/2020	30/12/2020	20/01/2021	20/02/2021	20/03/2021	20/04/2021	20/05/2021	20/06/2021	20/07/2021	20/08/2021	20/09/2021	20/10/2021	20/11/2021	20/12/2021	30/12/2021	20/01/2022	20/02/2022	20/03/2022	20/04/2022	20/05/2022	20/06/2022	20/07/2022	20/08/2022	20/09/2022	20/10/2022	20/11/2022	20/12/2022	20/01/2023	20/02/2023	20/03/2023	30/03/2023	20/04/2023	20/05/2023	20/06/2023	20/07/2023	20/08/2023	20/09/2023	20/10/2023	20/11/2023
A1	A1		A1																																				
			A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2		A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2		A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2
		A3													A4												A5				A6								
							A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7		A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7		A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7

Tabela 7: Programação de pagamentos

Da **Planilha de Débitos Judiciais**, acostada às fls. 8 a 9 dos autos, temos as parcelas do **Instrumento Particular de Confissão de Dívida**, que não foram pagas, sendo marcadas em vermelho, na mesma tabela de programação de pagamentos.

20/11/2020	20/12/2020	30/12/2020	20/01/2021	20/02/2021	20/03/2021	20/04/2021	20/05/2021	20/06/2021	20/07/2021	20/08/2021	20/09/2021	20/10/2021	20/11/2021	20/12/2021	30/12/2021	20/01/2022	20/02/2022	20/03/2022	20/04/2022	20/05/2022	20/06/2022	20/07/2022	20/08/2022	20/09/2022	20/10/2022	20/11/2022	20/12/2022	20/01/2023	20/02/2023	20/03/2023	30/03/2023	20/04/2023	20/05/2023	20/06/2023	20/07/2023	20/08/2023	20/09/2023	20/10/2023	20/11/2023
A1	A1		A1																																				
			A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2		A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2		A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2	A2
		A3													A4												A5				A6								
							A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7		A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7		A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7	A7

Tabela 8: Pagamentos em aberto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CELSO HIDEO OTA RAFFAELLI e FERNANDO CELSO HIDEO OTA RAFFAELLI
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006186-88.2022.8.26.0002 e código 1MVZKDK.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Com os valores apresentados no **Instrumento Particular de Confissão de Dívida**, podemos estabelecer o quinhão que cada parcela representa do total, conforme tabela ao lado e com isto, quanto do Saldo devedor do contrato foi cumprido.

	valor total	quant.	valor unitário	quinhão
A1	347,01	3	115,67	0,16%
A2	20.242,34	35	578,35	0,81%
A3	3.304,87	1	3.304,87	4,63%
A4	5.508,12	1	5.508,12	7,72%
A5	16.524,36	1	16.524,36	23,15%
A6	633,43	1	633,43	0,89%
A7	24.805,89	31	800,19	1,12%

Tabela 9: Quinhão das parcelas

Os pagamentos foram honrados até a data de 20/05/2021, desta forma, faremos a contabilização do quinhão total pago através da tabela a seguir.

20/11/2020	20/12/2020	30/12/2020	20/01/2021	20/02/2021	20/03/2021	20/04/2021	20/05/2021
0,16%	0,16%		0,16%				
			0,81%	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%
		4,63%					
							1,12%

Tabela 10: Pagamentos efetuados

As parcelas efetivamente pagas totalizam 10,29% do Saldo devedor do contrato.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO HIDEARES DA CAMARGO e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 15:14 sob o número WJAR26700003638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004189-28.2024.8.26.0002 e código IMMZKQx.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Constam na **Matrícula nº 504.191** informações sobre a alienação fiduciária do imóvel. Conforme expostos a seguir:

> nos termos e forma das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 14.118/2021, **JULIANA SANTANA SILVA**, solteira, já qualificada, **alienou fiduciariamente**, em garantia, o imóvel, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, tendo como **construtora e fiadora** a **COMERCIAL E CONSTRUTORA PROHIDRO LTDA**, CNPJ nº 59.734.921/0001-20, com sede em Sorocaba, neste Estado, na Rua João Mercado, nº 260, Santa Rosália; e ainda, como **incorporadora e agente promotor empreendedor** a **PRO Z - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, CNPJ nº 30.380.990/0001-00, com sede nesta Capital, na Rua Marco Gagliano, nº 55, Americanópolis, pelo valor de R$122.653,86, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%, vencendo-se a primeira em 20/05/2021, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título; financiamento esse que se destinará à integralização do preço de aquisição da fração ideal e ao custeio da construção da futura unidade autônoma acima mencionadas. A garantia fidejussória prevalecerá somente durante a fase de construção e até que sejam entregues e recebidas às unidades residenciais vinculadas ao empreendimento, momento em que deixará a fiadora de responder pelas obrigações da devedora. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R$185.000,00.

Figura 6: Extraído da Matrícula às fls. 117 dos autos

Conforme exposto na **Matrícula nº 504.191**, na averbação nº 1, parte do imóvel foi alienado fiduciariamente no valor de R$ 122.653,86, tendo sua quitação por meio do pagamento de 360 prestações mensais e consecutivas, sendo o vencimento da primeira parcela em 20 de maio de 2021.

Sendo o valor total do imóvel na data de compra de R$ 189.592,99 e a alienação fiduciária no valor de R$ 122.653,86. A parte alienada fiduciariamente corresponde a 64,69 % do imóvel.

$$\frac{\text{R\$ } 122.653{,}86}{\text{R\$ } 189.592{,}99} = 64{,}69\ \%$$

O saldo não alienado, correspondente a 35,31 % do valor total do imóvel, sendo este o Saldo devedor do contrato, que teve 10,29% das obrigações adimplidas, o que representa 3,63 % do valor total do imóvel, sendo de pleno direito e propriedade da Sra. Juliana Santana Silva.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICA CONSER ITAZARES DA CAMARGO e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WJAR26700003038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006460-28.2024.8.26.0002 e código IMMCKQx.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

20/05/2021	1ª parcela
20/04/2022	12ª parcela
20/04/2023	24ª parcela
20/02/2024	34ª parcela
20/04/2024	36ª parcela
20/04/2025	48ª parcela
20/02/2026	58ª parcela
20/04/2026	60ª parcela
20/04/2027	72ª parcela
20/04/2028	84ª parcela
20/04/2029	96ª parcela
20/04/2030	108ª parcela
20/04/2031	120ª parcela
20/04/2032	132ª parcela
20/04/2049	336ª parcela
20/04/2050	348ª parcela
20/04/2051	360ª parcela

Pela tabela ao lado, temos que o vencimento da primeira parcela se deu em 20 de maio de 2021 de um total de 360 parcelas.

O vencimento da última parcela, de número 360, se dará em 20 de abril de 2051

Em 20 de fevereiro de 2026 ocorreu o vencimento da parcela de número 58, sendo esta a parcela quitada mais atual.

A Planilha de Evolução do Financiamento, do contrato nº 878771038676, da Caixa Econômica Federal, às fls. 116 a 119 dos autos, aponta que o último pagamento foi realizado em 20 de fevereiro de 2024, correspondente a 34 parcelas pagas ou 9,44 % do total da alienação fiduciária, estando inadimplente até setembro de 2025. Não constam informações de pagamentos subsequentes.

Para esta avaliação será considerado como o último pagamento realizado, a data de 20 de fevereiro de 2024.

$$\frac{34 \text{ parcelas}}{360 \text{ parcelas}} = 9{,}44\ \%$$

O valor total do imóvel foi calculado no Laudo em R$ 226.925,16 (referente a março de 2026).

O valor alienado fiduciariamente corresponde a 64,69 % do valor total do imóvel, portanto **R$ 146.805,25** (referente a março de 2026).

O saldo correspondente, que é remanescente do valor total do imóvel, corresponde à **R$ 80.119,91** (referente a março de 2026), sendo que foram quitadas 10,29 % das parcelas, que corresponde a **R$ 8.244,64**, portanto de pleno direito e propriedade da Sra. Juliana Santana Silva.

O valor correspondente às 34 parcelas da alienação fiduciária pagas até 20 de fevereiro de 2024 é de 9,44 %, portanto **R$ 13.864,94** (referente a março de 2026).

As parcelas pagas da alienação fiduciária correspondem a 6,11 % do valor total do imóvel.

O saldo da alienação fiduciária correspondente às 326 (360 - 34) parcelas restantes a serem quitadas até 20 de abril de 2051 corresponde a **R$ 132.940,31** (referente a março de 2026), ou 58,58 % do valor total do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO HIDEO ARAKAKI NUNES e HIDEO ARAKAKI NUNES, em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WNZK22670005103583
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008188-88.2022.8.26.0002 e código 14WZKQK.F.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Pelo gráfico a seguir temos demonstradas as partes correspondentes ao valor não alienado, a pagar, às parcelas pagas do valor não alienado (direito da Executada), às parcelas pagas da alienação fiduciária (direito da Executada) e ao saldo a pagar da alienação fiduciária.

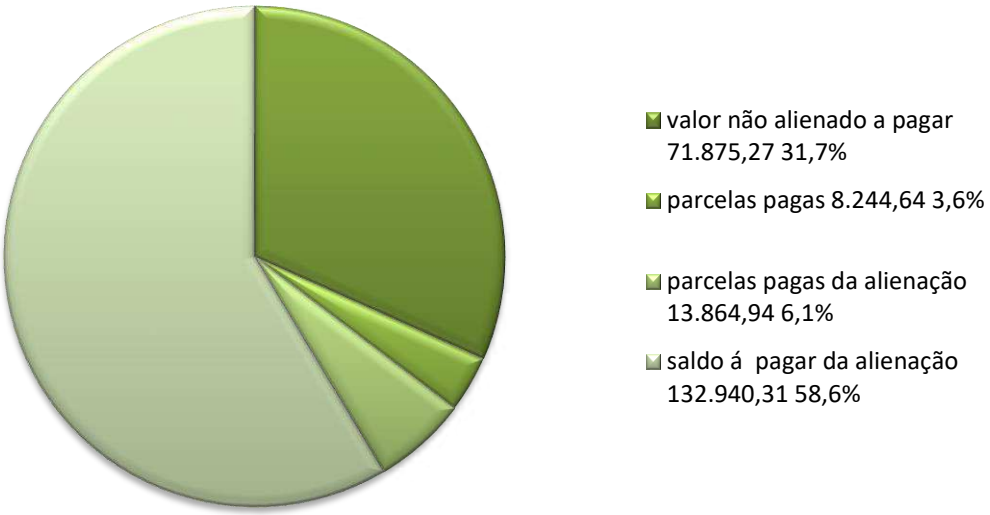


Figura 7: Gráfico da divisão dos valores do imóvel

Também de outra maneira, demonstramos como se compõe o valor total do imóvel dividido entre valor não alienado, parcelas pagas do valor não alienado e da alienação fiduciária e ao saldo a pagar da alienação fiduciária.

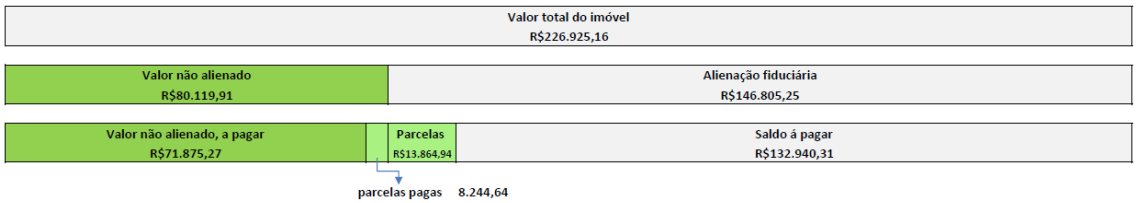


Figura 8: Divisão dos valores do imóvel

Somando-se as duas partes correspondentes às parcelas pagas do valor não alienado e às parcelas pagas da alienação fiduciária, que são de direito da Executada, temos como resultado o valor total de **R$ 22.109,58**, que foi arredondado para **R$ 22.000,00**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICA CONSER ITAZARES DA CAMARGO e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 15:14 sob o número WJAR26700503638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002160-28.2024.8.26.0002 e código IMMCKQx.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de mercado dos direitos sobre o imóvel localizado na Rua Marco Gagliano, nº 131, Condomínio Eleva Cupecê, apartamento 1710, Bairro Americanópolis, Distrito Cidade Ademar, nesta Capital, ofertados nos termos dos autos do processo **nº 1006466-21.2022.8.26.0002**, requerido por **PRO Z - INCORPORACAO IMOBILIARIA SPE LTDA** contra **JULIANA SANTANA SILVA**, em curso na **4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA**, corresponde a:

Valor dos direitos sobre o imóvel	**R$ 22.000,00**
VINTE E DOIS MIL REAIS	
Válido para	**MARÇO DE 2026**

Sendo o valor total do imóvel

Valor do imóvel	**R$ 227.000,00**
DUZENTOS E VINTE E SETE MIL REAIS	
Válido para	**MARÇO DE 2026**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SERTIDA ALAMARCO e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WJAR26700503938
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006466-21.2022.8.26.0002 e código IMMCKQx.

7. ENCERRAMENTO

Ficando à disposição de V. Exa. para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o Signatário encerra o presente Laudo Pericial de Avaliação, composto por 21 (vinte e uma) folhas assinadas digitalmente. Acompanham 3 (três) anexos, conforme relação.

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I	Fotos
Anexo II	Documentos
Anexo III	Elementos da amostra

São Paulo, 05 de março de 2026

<<<<assinatura eletrônica>>>>
Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil
CREA/SP 5060787749
afonso.raffaelli@hotmail.com
(11) 99139-6215

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICA KELSER TAVARES DA LAMARCIO e arrendamento de Estados de Saúde, protocolado em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WJAR26700503648.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006460-28.2024.8.26.0002 e código IMMZKQx.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo I – Fotos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Fotos do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	23 a 26
Fotos das áreas comuns do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	27 a 33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICA CONSER TAVARES DA CAMARGO e Tribunal de Justiça de Estado de Saúde, protocolado em 05/03/2026 às 15:14 sob o número WJAR26700503938
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002460-28.2022.8.26.0002 e código IMWCKQ.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Foto 2: Sala

Foto 3: Cozinha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SERRA TAVARES DA CAMARGO e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WJAR26700503638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006180-28.2024.8.26.0002 e código IMMZKQ.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Foto 4: Corredor

Foto 5: Dormitório 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CALSER TAVARES DA CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WAAP26700503648.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002460-28.2024.8.26.0002 e código IMMCKDxF.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Foto 6: Dormitório 2

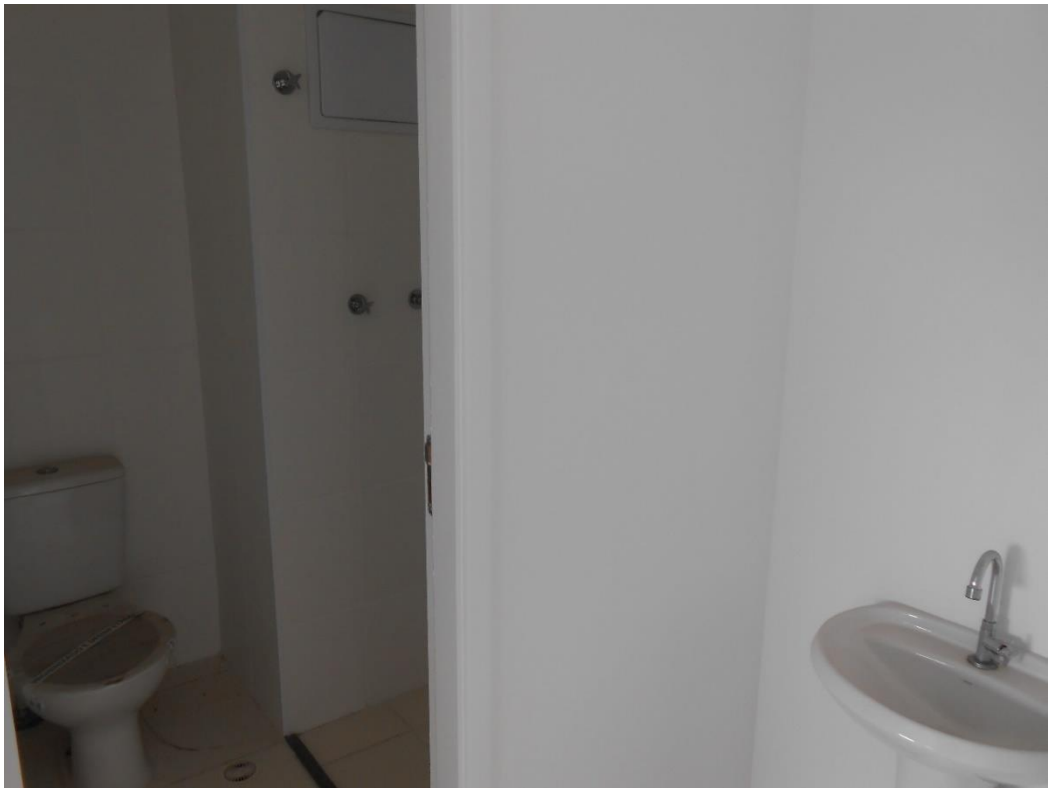


Foto 7: Sanitário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CONSER TAVARES DA CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WJAR26700503938.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006480-28.2024.8.26.0002 e código IMMZKDxF.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Foto 8: Área de Serviço

Foto 9: Hall de elevadores

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Foto 10: Piscinas adulto e infantil

Foto 11: Hidromassagem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006186-88.2022.8.26.0002 e código [illegible]

Foto 12: Churrasqueira

Foto 13: Salão de festas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CESAR TAVARES DA CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 19:14 , sob o número WJAR26700003038
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006160-28.2024.8.26.0002 e código IMMZKDxF.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Foto 14: Sala de ginástica

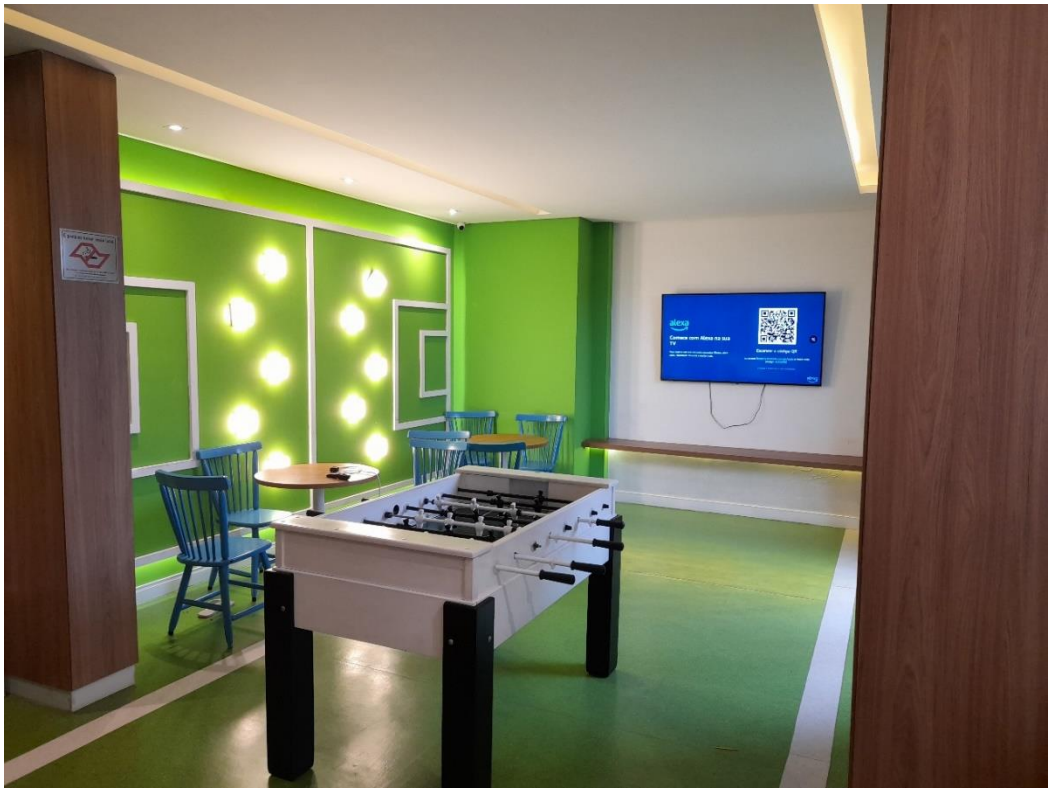


Foto 15: Sala de jogos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006186-88.2022.8.26.0002 e código [illegible]

Foto 16: Brinquedoteca

Foto 17: Lavanderia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO HIDEAS RAFFAELLI e Marcio Tadeu Lima Rodrigues Sousa Lopes, protocolado em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WAR26700503638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006460-28.2024.8.26.0002 e código IMMCKDxF.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Foto 18: Mercado (em implantação)

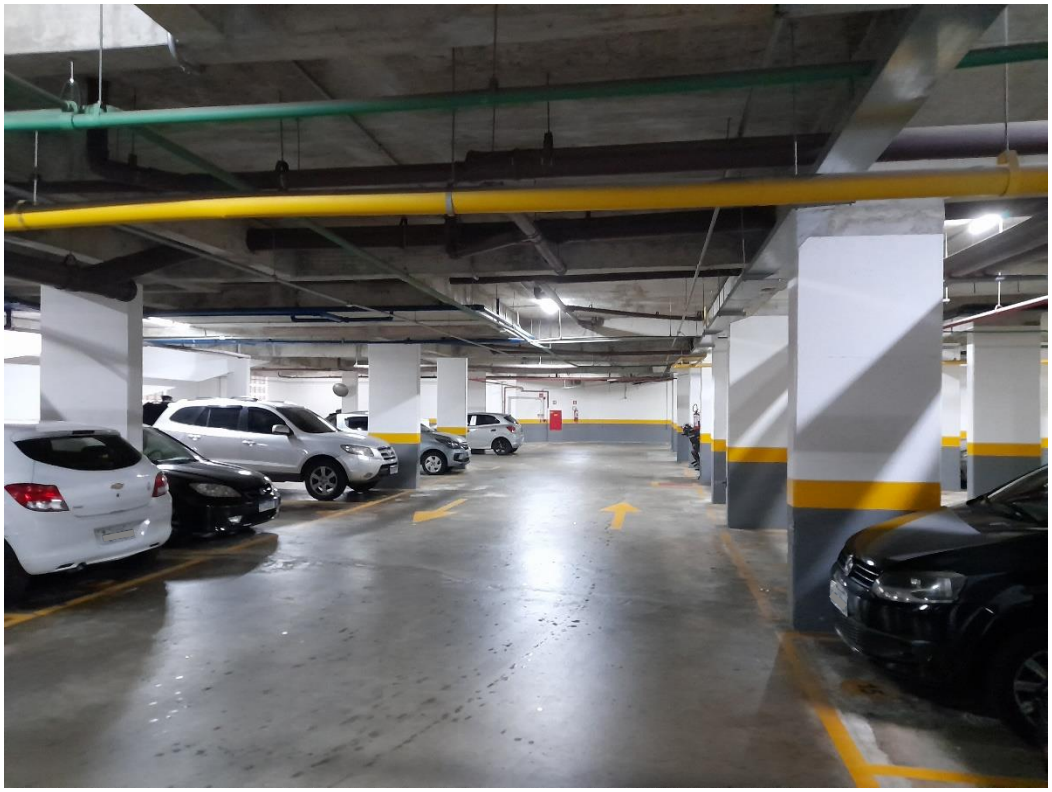


Foto 19: Garagem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CONSERTINO TAVARES DA CAMARGO e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WJAB26700503638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006160-28.2024.8.26.0002 e código IMMCKDxF.

Foto 20: Hall de entrada

Foto 21: Portaria

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CALSER TAVARES DA CAMARGO e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WJAR26700003963
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006160-28.2024.8.26.0002 e código IMMCKD.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Foto 22: Fachada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SERRA FAZENDA DA CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WJAR26700050368.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006460-28.2024.8.26.0002 e código IMMCKQx.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo II – Documentos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – 2026	35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICA CONSER HIDEA RAFFAELLI ARCIO e Tribunal de Justiça de Estado de Saúde, protocolado em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WJAR26700503938.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002460-28.2022.8.26.0002 e código IMMCKDx.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 172.176.0762-1

Local do Imóvel:
R MARCO GAGLIANO, 131 - AP 1710
ELEVA CUPECE LOTE 2 CEP 04412-120
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MARCO GAGLIANO, 131 - AP 1710
ELEVA CUPECE LOTE 2 CEP 04412-120

Contribuinte(s):
CNPJ 00.360.305/0001-04 CAIXA ECONOMICA FEDERAL
CPF 386.480.128-13 JULIANA SANTANA SILVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.545	Testada (m):	59,82
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0029
Área total (m²):	2.545		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	48	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.422	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2023		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	1.436,00
- da construção:	1.890,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	16.963,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	89.813,00
Base de cálculo do IPTU:	106.776,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/02/2026, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO HIDEAKI HIRATA e EMAIL ARTIGO 1º, II, d, Lei 11.419/2006 - Art. 425, VI, CPC - Súmula 105 TJSP, sob o número WMAC22700105083
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006186-88.2022.8.26.0002 e código MWZKDLF.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo III – Elementos da amostra

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Pesquisa de preços de imóveis da região	37 a 43

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICA CONSER HIDEA RAFFAELLI ARCIO e Tribunal de Justiça de Estado de Saúde, protocolado em 05/03/2026 às 15:14 sob o número WJAR26700503938
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006160-28.2022.8.26.0002 e código IMMCKQx.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

1

Apartamento com 2 Quartos à venda, 41m² - Jardim Miriam
Localizado na vibrante cidade de São Paulo, o bairro de Americanópolis oferece uma excelente oportunidade para quem busca um apartamento confortável e bem situado. Este imóvel é ideal para famílias ou indivíduos que valorizam a proximidades de serviços essenciais. Com dois quartos espaçosos, o apartamento proporciona um ambiente acolhedor e funcional, perfeito para acomodar suas necessidades diárias. Além disso, a localização é um dos grandes atrativos deste

Local	Rua Marco Gagliano, 55 – Jardim Miriam	
Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
172	176	1.664,00

Preço	R$306.900,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Revenda Imóvel Av. Dr. Chucri Zaidan, 1550 – Cj.2512 – Vila Gertrudes Fone: 94313-1335 / 2768-6261
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	26/02/26

Área	41 m²
Ano da construção	2022
Estado de conservação	B
Vagas	1 subsolo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO HIDEO RAFFAELLI e FERNANDO HIDEO RAFFAELLI em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WVAA26700005093
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006186-88.2022.8.26.0002 e código WVAA26700005093.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2

Apartamento com 2 Quartos à venda, 50m² - Jardim Miriam
Este encantador apartamento é uma excelente oportunidade para quem busca conforto e praticidades em um só lugar. Com um total de dois quartos, sendo um deles uma suíte, este imóvel oferece o espaço ideal para casais, pequenas famílias ou até mesmo para aqueles que desejam um escritório em casa. A suíte proporciona um espaço privativo adicional, perfeito para relaxar após um longo dia. Além disso, o condomínio oferece uma piscina, proporcionando momentos de

Local	Rua Marco Gagliano, 131 – Jardim Miriam	
Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
172	176	1.664,00

Preço	R$316.800,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Revenda Imóvel Av. Dr. Chucri Zaidan, 1550 – Cj.2512 – Vila Gertrudes Fone: 94313-1335 / 2768-6261
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	26/02/26

Área	50 m²
Ano da construção	2023
Estado de conservação	C
Vagas	0 subsolo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICA CONSER HAZARES DA CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 19:15:44, sob o número WJAR26700503938
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006469-28.2024.8.26.0002 e código IMMZKQx.F.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3

Apartamento com 2 Quartos à venda, 39m² - Americanópolis
🏠 Apartamento para venda no bairro Americanópolis, em São Paulo.
Prédio localizado em travessa da Avenida Cupecê, próximo da Padaria Santo Afonso - Empreendimento Eleva Cupecê. O apartamento possui 2 quartos, uma sala para dois ambientes, cozinha, banheiro social e área de serviço, totalizando 39 m² de área útil. A unidade conta com 1 vaga de garagem.
Este imóvel novo vem equipado com armários planejados na cozinha e nos

Local	Rua Marco Gagliano, 55 - Americanópolis	
Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
172	176	1.664,00

Preço	R$309.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Monte Alegre Imóveis Av. Prof. Vicente Rao, 2237 – Jardim Petrópolis Fone: 5531-0308 / 99114-9740
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	26/02/26

Área	39 m²
Ano da construção	2.022
Estado de conservação	B
Vagas	1 subsolo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIKA FRANCINI SCHIMITH DE CAMARGO e outro(s) em 05/03/2026 às 15:14 sob o número WMZKDKF.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006186-88.2022.8.26.0002 e código WMZKDKF.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

4

Apartamento a venda com 50 m2, por R$ 292.000 Vila Santa Catarina Zona Sul.
Apartamento com características únicas elazer completo.
Com uma localização privilegiada e uma infraestrutura completa, este imóvel é perfeito para quem busca conforto, praticidade e qualidade de vida.
Com 50,00 m² de área, o apartamento conta com um layout moderno e bem distribuído. São 2 quartos espaçosos, sendo 1 suíte, proporcionando privacidade e comodidade para toda a família. Além disso, o imóvel possui 1 sala ampla, ideal

Local	Rua Marco Gagliano, 55 - Americanópolis	
Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
172	176	1.664,00

Preço	R$292.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Vgv Asses. em Adm. de Bens Rua Getúlio Vargas Filho, 413 – Cidade Vargas Fone: 2501-0305 / 94789-2569
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	26/02/26

Área	50 m²
Ano da construção	2022
Estado de conservação	B
Vagas	1 subsolo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICA FRANCO SERRA HIDEA CAMARGO e outro(a) em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WVAA26700005093
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006186-88.2022.8.26.0002 e código 1MWZKDK.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

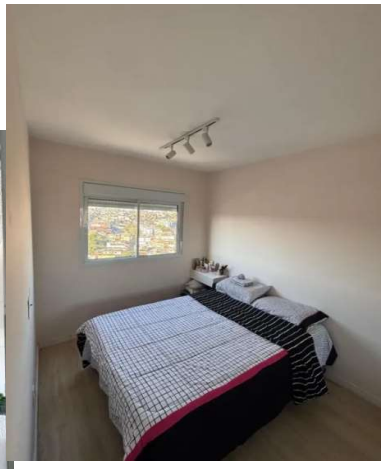
5

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 41 m² por R$ 300.000
Apartamento à Venda em Americanópolis – 41m²
Ideal para quem busca conforto, segurança e lazer!
2 quartos
1 banheiro
Ar-condicionado para o máximo de conforto nos dias mais quentes
Academia completa para manter a saúde em dia

Local	Rua Marco Gagliano, 131 - Americanópolis	
Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
172	176	1.664,00

Preço	R$300.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	MF Cons. e Asses. Imobiliária Av. Dom Pedro I, 773 – Ap.5, Torre 4 – Vila Monumento Fone: 98941-4045
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	26/02/26

Área	41 m²
Ano da construção	2023
Estado de conservação	B
Vagas	0 subsolo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CONSERTINO TAVARES DA CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WAAP26700503648.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006469-28.2024.8.26.0002 e código IMMCKQ.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 41 m² por R$ 270.400
EXCELENTE APARTAMENTO Á VENDA!!
Dispõe de:
41m² de área, 2 Dormitórios, 2 Banheiros, Sala para 2 ambientes, Área de serviço
Diferenciais:
Portaria 24 horas, Elevador, Academia, Piscina, Salão de festas, Corrimão, Vaga de garagem acessível, Piso tátil, Playground, Salão de jogos, Brinquedoteca,

Local	Rua Marco Gagliano, 131 - Americanópolis	
Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
172	176	1.664,00

Preço	R$270.400,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	B E G Imóveis Rua Sapucaia, 1167 – Alto da Mooca Fone: 2592-9030 / 94756-8523
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	27/02/26

Área	41 m²
Ano da construção	2023
Estado de conservação	B
Vagas	0 subsolo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CONSERTINO FARIA DA CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 15:14 sob o número WJAR26700003648
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006489-28.2024.8.26.0002 e código IMMZKQ.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

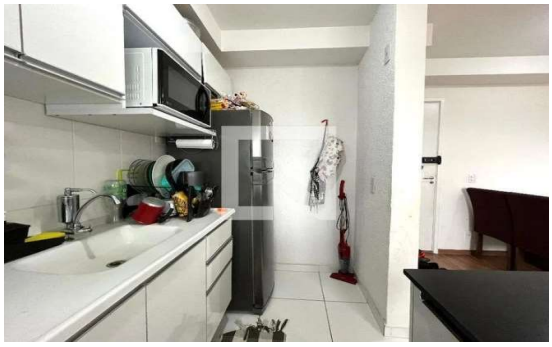
7

Apartamento à Venda - Jardim Miriam, 2 Quartos, 41 m² - São Paulo
Localizado no vibrante bairro de Americanópolis, em São Paulo, este apartamento oferece uma excelente oportunidade para quem busca conforto e comodidades. Com dois quartos, é ideal para famílias pequenas ou casais que desejam espaço extra. O condomínio é equipado com diversas instalações que garantem lazer e bem-estar. Entre as principais atrações estão a churrasqueira e a piscina, perfeitas para momentos de descontração e socialização com amigos e familiares. Além

Local	Rua Marco Gagliano, 131 - Americanópolis	
Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
172	176	1.664,00

Preço	R$260.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Quinto Andar Rua Girassol, 555 – Vila Madalena Fone: 3506-8215 / 3506-8200
Origem	www.imovelweb.com.br
Data da oferta	27/02/26

Área	41 m²
Ano da construção	2023
Estado de conservação	B
Vagas	0 subsolo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICA CRISTINA DE ALMEIDA ARTIGAS e AFONSO HIDEO RAFFAELLI em 05/03/2026 às 15:14, sob o número WVAA22670005103 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006186-88.2022.8.26.0002 e código WVAA22670005103.