

OTÁVIO AUGUSTO GUSMÃO STEFANI
Rua Thomáz Gonzaga, 1896
CRECI 230840-F / CNAI 039184
(16) 9.9245-1683
otaviostefani@gmail.com

LAUDO PERICIAL

Processo 0002040-57.1997.8.26.0196

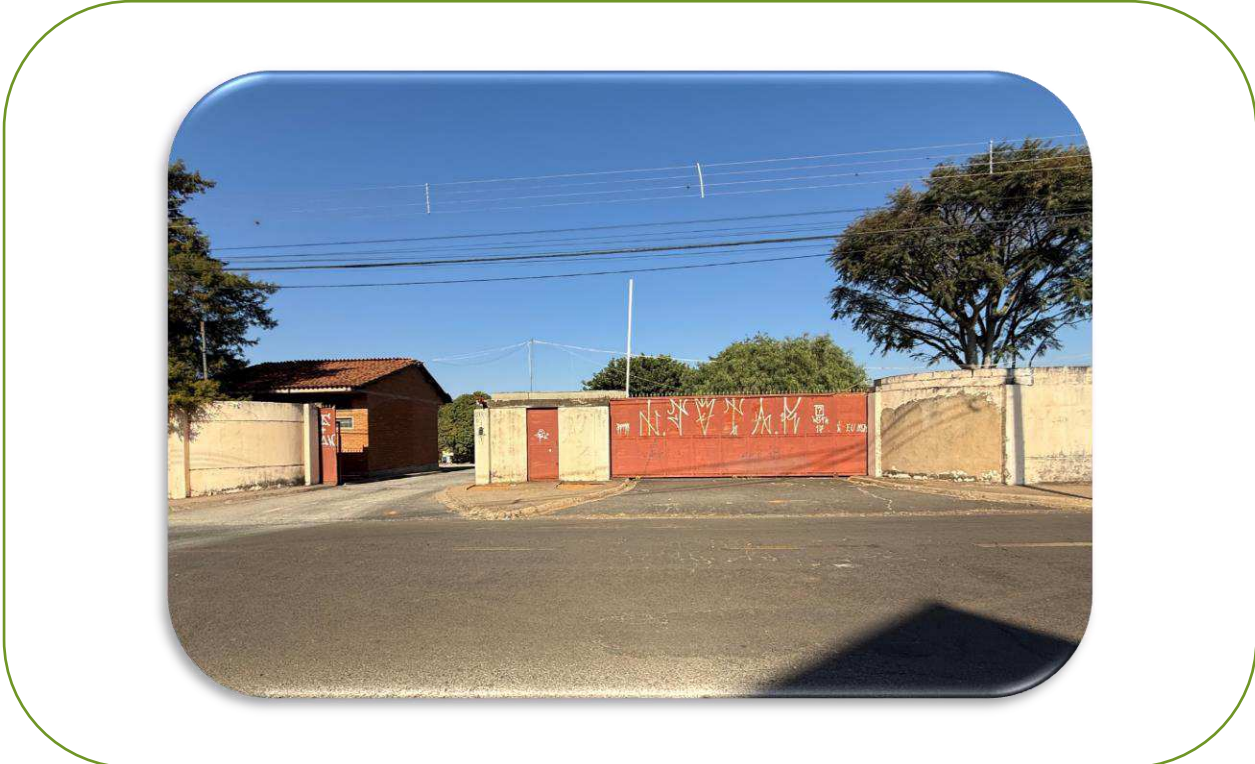
EXEQUENTE: Banco Nacional Sa

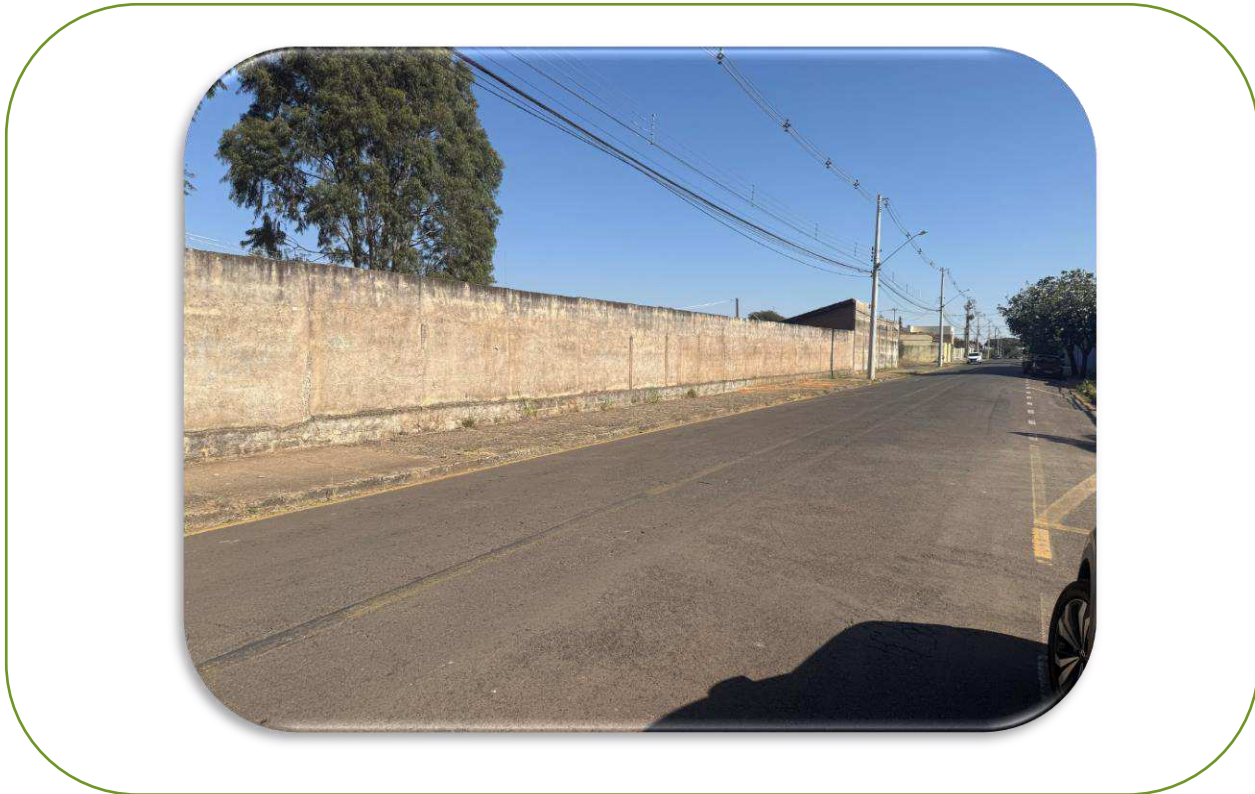
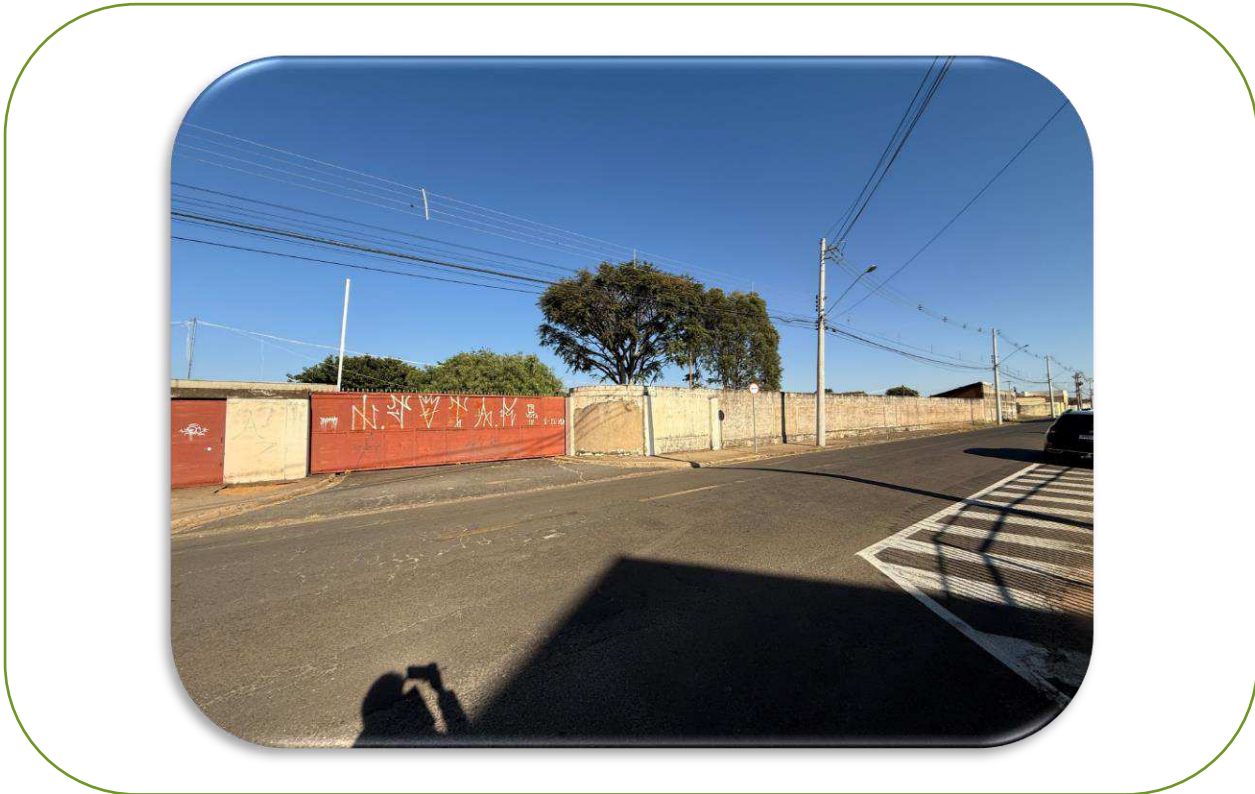
EXECUTADO: Calmax Industria de Calcados Ltda e outros

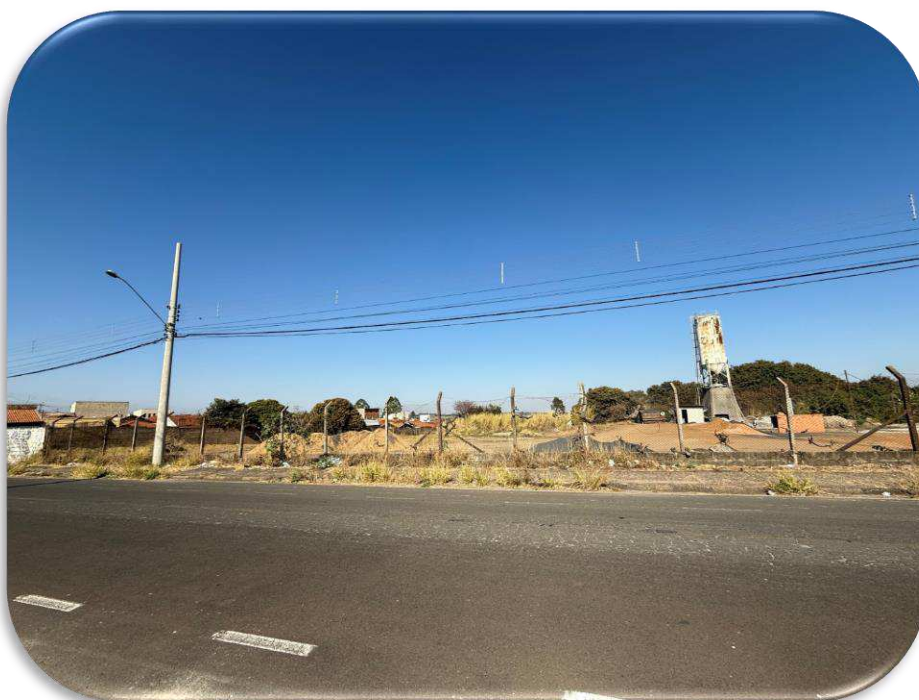
documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45 , sob o número W

documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45 , sob o número W

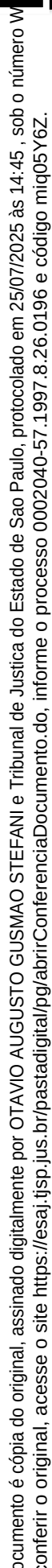
O documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45 , sob o número WJPGDJ009869-2025. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002040-57.1997.8.26.0196 e código miqu05Y6Z.



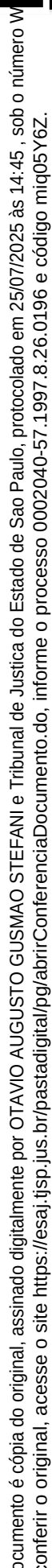








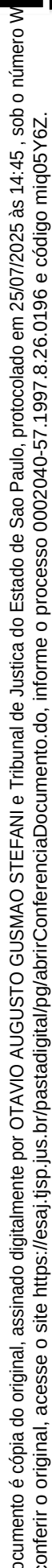




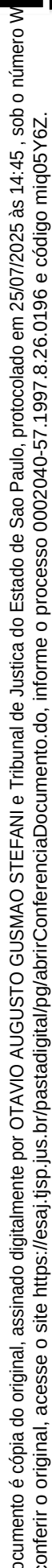




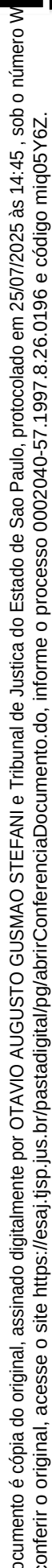












documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45 , sob o número W

- Sobre a Região:
 - Principal Avenida próxima: Av. Miguel Sábio de Mello
- Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1 mil metros):
 - vários Pontos de ônibus
 - Supermercados, padarias e farmácias
- Infraestrutura e serviços públicos:
 - Rua pavimentada
 - Rede de gás, água e esgoto
 - Rede de telefonia e internet
 - Rede de eletricidade

An aerial satellite view of a residential neighborhood. A specific plot of land is highlighted with a red border and labeled 'Imóvel Avaliando' with a blue location pin. The plot is situated between a road and a green field. The surrounding area is densely packed with houses and buildings, with some open green spaces and a few larger commercial or industrial structures visible in the distance.

47.38670731,1020.65985123a,787.0500854d,35y,360h,0t,0r/data=CpABGmISXAoIMHg5NGIwYThkODBkNTdmNGM1OjB4ZTk4YTliMjk5ODdiNjA5Nhkdwp2waZQ0wCFJlws9B7FHwCohQXYuIEV1Y2zDrWRlcyBWacOqaXJhIENvZWxobyAyOTkyGAIgASImCiQJyfrQLmalNMARR8hko_eJNMAZ5jJINNq5R8AhZkx2CZq7R8BCAggBOgMKATBCAggASg0l_____ARAA ,
acessado em 04/07/2025

documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45 , sob o número W

Os imóveis que compõem a amostra apresentam elementos com atributos comparáveis, os quais são, neste PTAM, identificados como **Imóveis Referenciais**. Estes imóveis foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados a seguir.

3.328 m² – Anunciado à venda por R\$ 2.329.600,00

Imóvel anunciado pela imobiliária Matriz. Tel. (16) 3111-7532

documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45 , sob o número W
conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002040-57.1997.8.26.0196 e código miq05Y6Z.



Imóvel anunciado pela imobiliária Matriz. Tel. (16) 3111-7532

A photograph of a grassy field with trees and a fence, framed by a green border. The field is overgrown with tall grass and some scattered trash. A line of trees, including palm trees, is visible in the background under a clear blue sky. A simple fence made of wooden posts runs across the middle ground. The entire image is set within a white rounded rectangle with a green border.

Imóvel anunciado pela imobiliária A. Ferreira. Tel. (16) 99409-2661

O documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45 , sob o número W^{ABR}0002040-57.1997.8.26.0196 e código miqu05Y6Z.



Imóvel anunciado pela imobiliária A. Ferreira. Tel. (16) 99409-2661

An aerial photograph of a residential neighborhood. A large, rectangular green field is outlined in yellow and has the word 'SOLD' written in large, bold, white letters with a red outline. The field is situated between a row of houses on the left and a larger, more open area on the right. The surrounding area includes various houses, some with red roofs, and some open land. The image is framed by a green border.

Imóvel anunciado pela imobiliária Sold. Tel. (16) 99223-5956

O presente documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45 , sob o número WJPG0006898-2025. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002040-57.1997-8.26.0196 e código miq05Y6Z.

100

O presente documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45, sob o número W 0002040-57.1997.8.26.0196 e código miq05Y6Z. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002040-57.1997.8.26.0196 e código miq05Y6Z.

O presente documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45 , sob o número WJPG0006897-2025. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002040-57.1997.8.26.0196 e código miq05Y6Z.

766.15

35

O presente documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45 , sob o número WJPG0006987-2025-0000000-000000000000, conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002040-57.1997.8.26.0196 e código miq05Y6Z.

O presente documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45 , sob o número WJPG0006897-2025. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002040-57.1997-8.26.0196 e código miq05Y6Z.

O presente documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45 , sob o número WJPGT-2025-0000986-9. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002040-57.1997.8.26.0196 e código miq05Y6Z.

O presente documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45 , sob o número WJPG0006898-2025, conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002040-57.1997.8.26.0196 e código miq05Y6Z.

O presente documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45 , sob o número WJPG0006897-2025. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002040-57.1997-8.26.0196 e código miq05Y6Z.

O documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45, sob o número W 0002040-57.1997.8.26.0196 e código miq05Y6Z.

Lista de Vida Útil de Imóveis

30

O documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45 , sob o número WJPGJT-2025-0689892-7. Confira no site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002040-57.1997.8.26.0196 e código miq05Y6Z.

O presente documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45 , sob o número WJPG0006897-2025. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002040-57.1997.8.26.0196 e código miq05Y6Z.

O presente documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45 , sob o número WJPGM0000689-2. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002040-57.1997.8.26.0196 e código miq05Y6Z.

O presente documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45 , sob o número WJPG0006897-2025. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002040-57.1997-8.26.0196 e código miq05Y6Z.

O documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO GUSMAO STEFANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2025 às 14:45 , sob o número WJPGT2025-00000000-9, e disponibilizado no link <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002040-57.1997.8.26.0196 e código miqu05Y6Z.

32

Setor de Economia



Global					Mão-de-obra				Material				Administrativo						
	Variação (%)					Variação (%)					Variação (%)					Variação (%)			
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses			
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48			
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89			
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17			
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32			
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11			
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11			
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11			
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11			
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11			
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00	0,00	3,11			
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14	0,14	3,26			
mai/25	297,41	0,65	1,35	4,04	333,22	1,34	1,49	3,46	258,58	-0,35	1,12	4,91	305,97	0,16	1,79	3,24			
jun/25	300,13	0,91	2,28	4,17	338,43	1,56	3,08	3,88	258,49	-0,04	1,09	4,57	311,28	1,74	3,55	4,21			

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.183,96	56,76
Material	844,59	40,49
Despesas Administrativas	57,40	2,75
Total	2.085,95	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,97%

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.041,56	0,91	R-1	2.505,82	1,02	R-1	3.035,96	0,89
PP-4	1.902,96	0,77	PP-4	2.336,13	0,95	R-8	2.451,57	0,84
R-8	1.815,31	0,73	R-8	2.085,95	0,91	R-16	2.658,77	0,83
PIS	1.412,79	0,90	R-16	2.026,54	0,90			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

CAL (comercial andares livres) e **CSL**(comercial - salas e lojas), **GI** (galpão industrial) e **RP1Q** (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.417,88	0,85	CAL-8	2.556,98	0,83
CSL-8	2.089,72	0,88	CSL-8	2.249,49	0,86
CSL-16	2.786,71	0,87	CSL-16	2.943,23	0,86
Custo m² % mês			Custo m² % mês		
RP1Q	2.222,57	1,03			
GI	1.184,75	0,82			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

