

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE
DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAUÁ/SP.**

**PROCESSO Nº 0017485-90.2010.8.26.0348
Nº DE CONTROLE 2308/2010**

ONESIO RODRIGO CASTIONI, Engenheiro Civil,
Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE
PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - Compra e Venda**, requerida
por **ASSOCIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO COMUNITÁRIA SANTA
LUZIA**, contra **ALDO STORINO JÚNIOR e outro (s)**, dando por
terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem
apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte

LAUDO PERICIAL

Termos em que,
Pede deferimento.
Mauá, 7 de julho de 2026.

Assinado digitalmente
ONESIO RODRIGO CASTIONI
CREA/SP: 5061236776

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de avaliação

III.1.- Terreno

III.1.1.- Tratamento de fatores

III.1.2.- Critério para avaliação do terreno

III.2.- Benfeitorias

III.2.1.- Valor unitário

III.2.2.- Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação

III.3.- Valor total do imóvel

IV.- Avaliação

IV.1.- Valor do terreno

IV.2.- Valor do imóvel

IV.3.- Valor da parte ideal penhorada

V.- Conclusão

VI.- Respostas aos quesitos

VI.1.- Pelos exequentes

VII.- Encerramento

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente **Laudo Pericial** é a determinação do valor de mercado do imóvel e da parte ideal total penhorada de 45,0% (quarenta e cinco por cento), sendo 22,50% em nome de Aldo Storino Júnior e 22,50% em nome de Fátima Aparecida Cesso Storino, descrito na Certidão de Penhora de fls. 438/441, nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - Compra e Venda, requerida por ASSOCIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO COMUNITÁRIA SANTA LUZIA, contra ALDO STORINO JÚNIOR e outro (s), processo nº 0017485-90.2010.8.26.0348 (2308/2010) em curso perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Mauá/SP, conforme segue:

- BEM IMÓVEL: -

Avenida José Fernando Medina Braga, nº 1095, Fazenda Capitão

João, Mauá/SP, CEP: 09371-604

Matrícula nº 43.624 => CRI de Mauá/SP

Deferida a prova pericial às fls. 2009/2016, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste, tendo sido deferido as partes a indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos.

Às fls. 2023/2024, os exequentes não indicaram profissional para a função de assistente técnico, porém, formularas quesitos.

Os requeridos não indicaram assistente técnico, e nem formularam quesitos.

- Informações iniciais: -

- No presente trabalho de avaliação, este signatário admitirá como correta as dimensões constantes da documentação oferecida, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e por isso são confiáveis.

- Portanto, não assumirá responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

- E, não foram efetuadas investigações específicas no que concerne os defeitos em títulos, invasões, hipotecas, sobreposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.

II.- VISTORIA: -

De acordo com a Certidão de Publicação nº 247519, de fls. 2719/2720, este signatário procedeu a uma diligência no local do imóvel, objeto da lide, no dia 30 de abril de 2026, às 10h30min, conforme previamente proposto às fls. 2714/2715.

II.1.- DO LOCAL: -

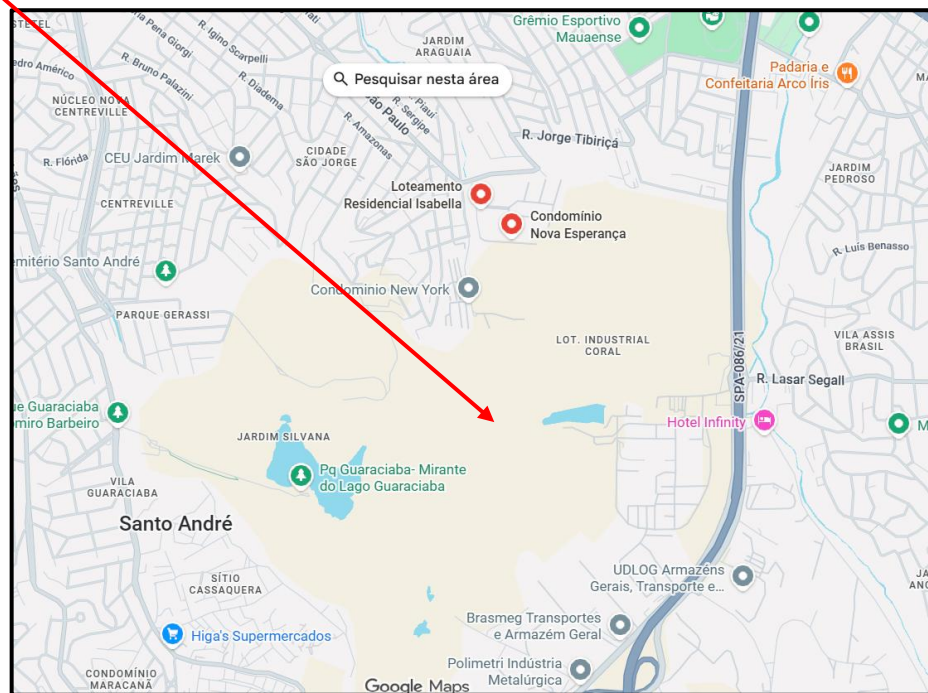
O local é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso de quem do centro da cidade segue em direção ao imóvel é feito principalmente pelas Avenidas Giovanni Batista Pirelli, João Ramalho e São Paulo.

I.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, conforme informações municipais, situa-se na **Avenida José Fernando Medina Braga, nº 1095, Fazenda Capitão João, Mauá/SP, CEP: 09371-604**, conforme reprodução que segue:

Fonte: <https://www.google.com.br/maps>

Local do imóvel



Local Satélite





Fonte: <http://webgis.maua.sp.gov.br/web/>

ONESIO RODRIGO CASTIONI**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA****II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -**

De acordo com a Prefeitura Municipal de Mauá/SP, o imóvel possui a seguinte situação:

SETOR: 30**QUADRA: 003****CODLOG: 2710****ÍNDICE FISCAL: 214,8399****ZONA: ZUD-1****LOTEAMENTO: Fazenda Capitão João****LOGRADOURO: Avenida José Fernando Medina Braga****NUMERAÇÃO PREDIAL: 1095****INSCRIÇÃO FISCAL: 30.003.006 (área maior)****MATRÍCULA: 43.624 => Do CRI de Mauá/SP**

30	003	1535	AV HUM	42,9680
30	003	2710	AV JOSE FERNANDO MEDINA BRAGA	214,8399
30	003	10017	AV MARGINAL AO CÓRREGO ITRAPOÃ	25,2112
30	003	0113	CM HUM (SETOR 35)	42,9680
30	003	0123	CM TRES (SETOR 30)	42,9680
30	003	2723	R PEDRO GALVANO	26,8022

Na vistoria a perícia constatou que o índice fiscal dos lançamentos municipais não refletem a realidade da área, tendo em vista que o trecho do imóvel não possui acesso em razão de ainda não ter a implantação dos melhoramentos públicos.

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local no entorno da Fazenda Capitão João é servido dos seguintes melhoramentos urbanos, tais como: drenagem, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, passeios, água potável, esgoto, telefone, internet, fibra ótica, TV à cabo, correios, energia elétrica, iluminação pública, transporte público e escolar, coleta de lixo, etc., presentes nos logradouros circunvizinhos.

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região fica posicionada no Município de Mauá, região do Grande ABC Paulista e localizada na Zona Sudeste da Grande São Paulo, distante, aproximadamente, 21,5 (vinte e um e meio) quilômetros do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus, especialmente na Estrada Guaraciaba, Avenida Papa João XXIII e as Avenidas José Fernando Medina Braga e Marginal Itrapoã.

A ocupação comercial na região e proximidades do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, açougues, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, upas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes a Avenida José Fernando Medina Braga, em especial nas Avenidas São Paulo, Marginal Itrapoã e Valentim Magalhães (essa já no Município de Santo André).

Com base no estudo "**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019**", publicado pelo **IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e São Paulo**, verifica-se que destinação residencial na região está caracterizada por casas (térreas, assobradadas, geminadas e individuais), cujos padrões construtivos são econômicos e simples. Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais com os mesmos padrões construtivos.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

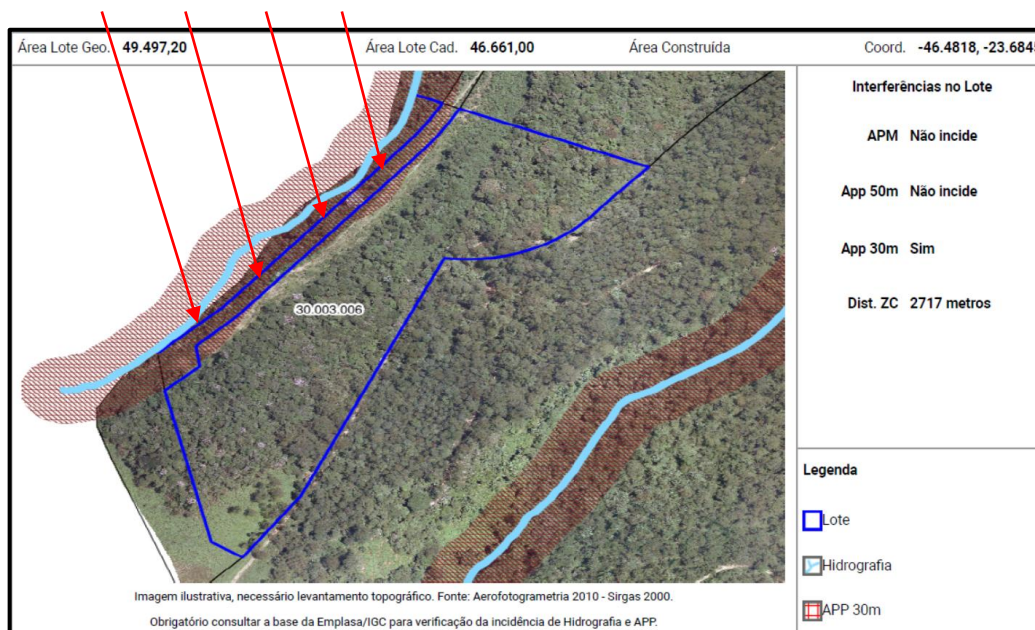
A ocupação industrial nas proximidades da região, está caracterizada por armazéns e galpões, cujos padrões construtivos são econômicos, simples e médios.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o **Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de Mauá, Estado de São Paulo, pela Lei nº 5.291, de 14 de dezembro de 2017**, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à **ZUD-1 => Zona de Uso Diversificado 1** e Macrozoneamento MZC-Macrozona Central, com os coeficientes de aproveitamento de uso de solo, conforme segue:

Zoneamento												
Macrozoneamento			Zoneamento			Zona			Zoneamento Especial			
MZC-Macrozona Central			ZUD 1			Zona de Uso Diversificado 1			Não incide			
Índices Urbanísticos												
Zona	Uso do Solo		Parcelamento do Solo		Taxa de Ocupação %	Taxa de Permeabilidade (TP) (3) (4)	Ocupação do Solo			Recuo		
	Categorias de uso permitidas (8)	Exigência / Controle de Impacto	Lote mínimo (m²)	Testada Mínima (m)			Coeficiente de Aproveitamento - CA	Frontal	Fundos	Lateral		
ZUD 1	Não Incômodo	-	125	5	70%	Lote ≤ 500 m² 5% Lote > 500 m² 15%	0,2	Unifamiliar 2 Multifamiliar, Misto, Diversificados e outros 2,5	5m (1) (6) (7) Altura 15m; R = (H/15,00) + 4,00 > 5,00m	R = (H/15,00) + 0,5 > 1,50m Altura até 7m: dispensado Recuo mediante condições	R = (H/15,00) + 0,5 > 1,5m Altura até 15m: dispensado Recuo mediante condições	
	Incômodo I	Anexo VI	250 para o uso industrial	10 industrial								
Uso / Atividade Pretendida												
Uso	Residencial								Tipo Atividade		Residencial	
Atividade	Residencial								Nível Incomod.		Não Incômodas	
Exceção												

• Faixa com zoneamento especial

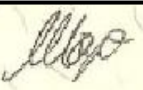


II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O referido terreno possui formato irregular e topografia com alicie, de quem da Avenida José Fernando Medina Braga olha para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

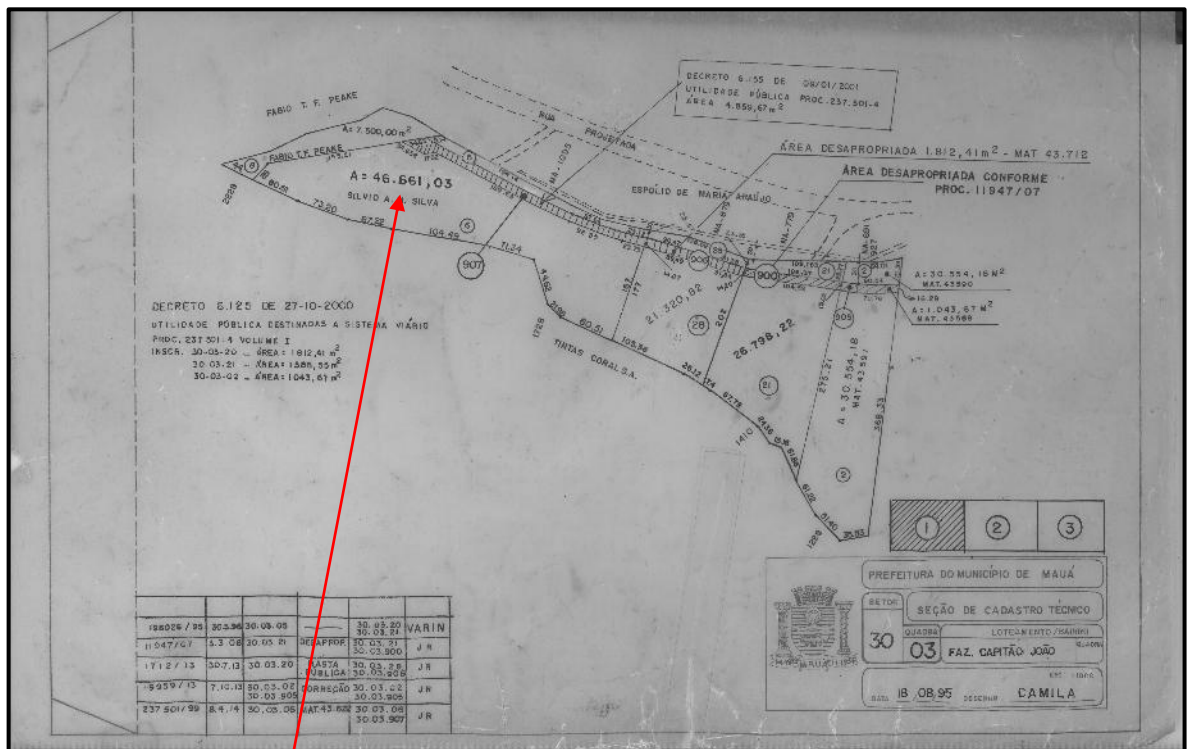
De acordo com o documento de matrícula, o imóvel possui a **área de terreno de 44.127,08 m²**, conforme reprodução que segue:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ - SP
MATRÍCULA	FICHA		
43.624	-01-		
		Mauá, 14 de	Outubro de 2003
IMÓVEL: Um terreno com área de 44.127,08m², destacado dos quinhões 01 e 02 da Fazenda Capitão João, perímetro urbano, iniciando sua descrição no ponto B1, distante 37,64m da Rua Projetada, deste ponto segue em linha reta numa distância de 139,36m com o rumo de SE 48°00'NW até encontrar o marco 30, confrontando com remanescente da mesma área; do marco 30 atinge o marco 32 na distância de 62,85m com o rumo de SW 57°36'10.12"NE; do marco 32 atinge o marco 34 na distância de 59,696m com rumo de NW 76° 09'57.66"SE; do marco 34 atinge o marco 36 na distância de 45,20m com rumo de SW 75°16'33.64"NE; do marco 36 atinge o marco 38 na distância de 210,011m com rumo de 40°03'19.12"NE; do marco 38 atinge o marco 40 na distância de 107,214m com rumo de SW 51°42'53.68"NE, confrontando do marco 30 ao 40 com Tintas Coral S/A; do marco 40 atinge o marco 41 na distância de 28,00m com o rumo de 37°30' SE, confrontando com o remanescente da mesma área (inscrição fiscal nº 30.006.008); do marco 41 atinge o ponto B6 na distância de 155,21m com rumo NE 12°30' SW, confrontando com o remanescente da mesma área (inscrição fiscal nº 30.006.008); do ponto B6 deslête à direita e segue numa distância de 34,65m, azimuth 225°30'54" até o ponto B5; do ponto B5 deslête à esquerda numa distância de 17,52m, azimuth 171°37'31" até encontrar o ponto B4; do ponto B4 segue por uma linha reta numa distância de 169,69m, azimuth 225°35'17" até encontrar o ponto B3; do ponto B3 segue à esquerda por um arco de circunferência de raio 260,46m, de desenvolvimento de 92,95m até o ponto B2; do ponto B2 segue em linha reta por uma distância de 23,75m, azimuth 203°46'42" até encontrar o ponto B1 inicial, fechando o perímetro, confrontando do ponto B6 ao ponto B1 com o remanescente da mesma área. Inscrição fiscal n.º 30.003.006 (área maior).			

✓ Descrição do documento de fls. 384

Inscrição Fiscal: nº 30.003.006 (área maior)

Pela inscrição fiscal fornecida na matrícula, consta que o imóvel consiste de uma **área territorial de 46.661,03 m²**, não existindo ainda "*in loco*" o prolongamento da Avenida José Fernando Medina Braga, conforme decreto nº 6.155 de 09/01/2001, de utilidade pública (Processo: 237.501-4), com área de 4.859,67 m², demonstrado pela quadra fiscal que segue:



Imóvel avaliando:

✓ Fonte: site oficial da prefeitura =>

<https://sistemas.maua.sp.gov.br/quadrafiscal/consulta.php>

**Certidão de
Valor Venal
Inscrição: 30.003.006
16 de Junho de 2026**



	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ SECRETARIA DE FINANÇAS - SF COORDENADORIA DE CADASTRO TRIBUTÁRIO DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO
CERTIDÃO VALOR VENAL - EXERCÍCIO ATUAL Número: 13039/2026	
Inscrição : 30.003.006 Exercício : 2026 Nome : THIAGO FERNANDES STORINO Valor Venal Terreno : R\$ 4.025.709,25 Valor Venal Predial : R\$ 0,00 Valor Venal Total : R\$ 4.025.709,25	
Certifico, que dos assentamentos existentes nesta divisão, consta o imóvel acima especificado localizado a:	
Endereço : AVENIDA JOSE FERNANDO MEDINA BRAGA, 1095 Bairro : CAPITAO JOAO, FAZENDA CEP : 09371-804 Estado : SP Loteamento : PARQUE ITRAPOÃ	
Com área de terreno de 46.661,03 m² e área total construída de 0,00 m² totalizando um valor venal de: Quatro Milhões e Vinte e Cinco Mil, Setecentos e Nove Reais e Vinte e Cinco Centavos Código de Validação: X3TO.KXK0.HQJH.ISUH	
DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO	
OBS.: Esta certidão está dispensada da assinatura da autoridade competente por ter sido emitida pelo Sistema de Processamento de Dados. A utilização desta certidão para os fins previstos em Lei está condicionada à verificação de autenticidade no site da Prefeitura do Município de Mauá: www.maua.sp.gov.br	
Mauá, 16 de Junho de 2026.	

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Na vistoria, a perícia constatou que o acesso ao imóvel está prejudicado, tendo em vista que o prolongamento da Avenida José Fernando Medina Braga ainda não está concretizado, porém, pelos elementos levantados "*in loco*", observou-se que sobre a área anteriormente descrita não existem benfeitorias, situação que será melhor demonstrada no relatório fotográfico adiante.

As fotografias apresentadas a seguir ilustram o prolongamento da Avenida José Fernando Medina Braga, no sentido de direção da área em estudo, bem como seus aspectos gerais:

Fotos nº 1 e 2: Vistas da Avenida José Fernando Medina Braga, no trecho onde termina o asfalto e segue pelo caminho em direção ao imóvel.



Fotos nº 3 e 4: Outras vistas do caminho do prolongamento da Avenida José Fernando Medina Braga, em direção ao imóvel avaliando.



Fotos nº 5 e 6: Outra vista da Avenida José Fernando Medina Braga, na rotatória (último trecho de asfalto), com a Rua Soldado Dorival de Brito e vista da referida via.



Fotos nº 7 e 8: Outras vistas da rotatória da Avenida José Fernando Medina Braga com a Rua Soldado Dorival de Brito (último trecho de asfalto), observando o caminho em direção a área avalianda.



ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 2811

Fotos nº 9 e 10: Vistas do caminho em direção a área avalianda, observando algumas edificações ocupando terreno vizinho.



Fotos nº 11 e 12: Outras vistas do caminho em direção a área avalianda, observando o tipo de vegetação existente na região.



Fotos nº 13 e 14: Outras vistas da gleba em área maior, de quem olha em direção a área avalianda, observando a vegetação existente.



Fotos nº 15 e 16: Outras vistas da gleba em área maior, de quem olha em direção a área avalianda, observando a vegetação existente.



Fotos nº 17 e 18: Outra vista da gleba em área maior, de quem olha em direção a área avalianda, observando a vegetação existente.



Fotos nº 19 e 20: Outras vistas da rotatória da Avenida José Fernando Medina Braga com a Rua Soldado Dorival de Brito (último trecho de asfalto), observando o caminho em direção a área avalianda.



III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

O imóvel em questão apresenta especificidades em razão da extensa superfície territorial, pois está inserido no perímetro urbano do Município de Mauá, a topografia é irregular, e parte territorial da gleba está em área de preservação ambiental (APP).

Diante dessas particularidades os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico os quais obedecerão às recomendações "**Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011**".

Cumprir informar que esta **Norma** atende as exigências do **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011**, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao **Método Evolutivo**, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico será dada através da seguinte expressão:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

Onde:

Vi = Valor do imóvel

Vt = Valor do terreno

Vb = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização

III.1.- TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo **Método Comparativo de Dados de Mercado**, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "**Norma Básica Para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP**".

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "**GEOAVALIARPRO**", desenvolvido com base nas **Normas do Ibape**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultantes da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*

- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*
- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.*

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverá ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- ✓ - **Elasticidade de preços**
- ✓ - **Localização**
- ✓ - **Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes)**
- ✓ - **Fatores padrão construtivo e depreciação**

III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "**Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos**", do **IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011**.

Através das referidas "**Normas**", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$
$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário

Ms = Média saneada

Cf = Coeficiente de frente ou testada

Cp = Coeficiente de profundidade

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) OFERTA: - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ZONA DE AVALIAÇÃO: - A região do imóvel classifica-se na **4ª Zona - Incorporações Padrão Popular**, enquadrando no **Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)**, de acordo com o **item 9.1 das "Normas"**, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| - Frente de referência: | 16,00 metros |
| - Profundidade mínima para a região: | Nihil |
| - Profundidade máxima para a região: | Nihil |

C) FATORES DE TESTADA E PROFUNDIDADE: - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (16,00 metros), com o emprego da fórmula prevista nas **"Normas"**. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

- Cálculo do coeficiente de frente:

$C_f = (F_r/F_p)^f$, dentro dos limites: $F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$

Observação: O expoente do fator frente "**f**" será igual a "**0,00**".

- Cálculo do coeficiente de profundidade:

$C_p = (P_{mi}/P_e)^p$, dentro dos limites: $\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (0,5)^p$

$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}$, dentro dos limites: $P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se, na fórmula acima: $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "**p**" será igual a "**0,00**".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "**1,0**".

D) ATUALIZAÇÃO: - A atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices **IPC (índice de preço ao consumidor)**, publicados pela "**Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP**", sendo que o índice para a data contemporânea do laudo é de **749,4883**.

E) TRANSPORTE: - Tendo em vista a divergência dos índices fiscais lançados pela Planta Genérica de Valores da Municipalidade de Mauá para a região estudada e características particulares do avaliando, o transporte dos elementos, quando necessário, serão readequados.

F) DEMAIS FATORES: - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas **Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV**.

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do **item 10.5.2** fatores relativos à topografia, da referida "**Norma**".

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do **item 10.5.3**, da referida "**Norma**".

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o estudo "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**", do **IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Versão 2019**.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas aos profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do **R₈N (Cub - Sinduscon/SP)**, sendo que, para a data contemporânea da presente avaliação corresponde a **R\$ 2.221,44/m² (dois mil, duzentos e vinte e um reais e quarenta e quatro centavos)**.

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido estudo "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**", conforme segue:

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- TABELA DE COEFICIENTES: -

CLASSE	TIPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1. BARRACO	1.1.1 - Rústico		0,091	0,136	0,177
		1.1.2 - Simples		0,178	0,203	0,234
	1.2. CASA	1.2.1 - Rústico		0,409	0,481	0,553
		1.2.2 - Proletário		0,624	0,734	0,844
		1.2.3 - Econômico		0,919	1,070	1,221
		1.2.4 - Simples		1,251	1,497	1,743
		1.2.5 - Médio		1,903	2,154	2,355
		1.2.6 - Superior		2,356	2,656	3,008
		1.2.7 - Fino		3,331	3,865	4,399
		1.2.8 - Luxo		Acima de 4,843		
	1.3. APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Fino		2,652	3,066	3,480
2. COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1. ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 - Fino		2,523	3,066	3,600
	2.21 GALPÃO	2.1.6 - Luxo		Acima de 3,610		
		2.2.1 - Econômico		0,518	0,609	0,700
		2.2.2 - Simples		0,982	1,125	1,268
		2.2.3 - Médio		1,368	1,659	1,871
		2.2.4 - Superior		Acima de 1,872		
3. ESPECIAL	3.11 COBERTURAS	3.1.1 - Simples		0,071	0,142	0,213
		3.1.2 - Médio		0,229	0,293	0,357
		3.1.3 - Superior		0,333	0,486	0,639

III.2.2.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, serão empregados o **Método** combinado de "**Ross / Heidecke**", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "**Foc**", através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K x (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da **Tabela 1**.

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na **Tabela 2**.

Observação: No cálculo do coeficiente "**K**", será observada a idade da edificação "**Ie**" e a vida referencial "**Ir**".

Onde:

ROSS: $A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$

HEIDECKE = $A + (1 - A) \cdot C$

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e o Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	SIMPLES	20	10
		MÉDIO	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação referencial que consta do **Quadro 1**, que segue:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação "**d**" é obtido da transformação dos fatores "**K**" da tabela de "**Ross-Heidecke**", considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1498	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = Ac \times Vu - Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

Ac = Área construída da edificação

Vu = Valor unitário da construção

Foc = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através dos critérios definidos no capítulo anterior, como reporta a seguinte fórmula:

$$V_T = V_u \times A_t$$

Onde:

$$A_t = 44.127,08 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 251,33/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado}$$

Tendo em vista a situação do imóvel não possuir acesso (terreno interno), em razão do prolongamento da via pública ainda ter sido implantada, será considerada no cálculo do valor do terreno, uma depreciação de 30% (trinta por cento), com fator multiplicativo igual a 0,70, conforme Decreto nº 47.006 (SP), de 16 de fevereiro de 2006, no item 1, da Tabela III, da página 155, anexa à Lei nº 10.235/1986.

Substituindo e calculando:

$$V_T = \text{R\$ } 251,33/\text{m}^2 \times 44.127,08 \text{ m}^2 \times 0,70$$

$$V_T = \text{R\$ } 7.763.321,31$$

Ou, em números redondos:

$$V_T = \text{R\$ } 7.760.000,00$$

(Sete Milhões, Setecentos e Sessenta Mil Reais)

Para Julho de 2026

Observação: Para o cálculo do valor unitário dentro da média saneada igual a **R\$ 251,33/m² (duzentos e cinquenta e um reais e trinta e três centavos)**, reportar-se da pesquisa de mercado composta de 12 (doze) elementos comparativos, apresentada no Anexo I do presente Laudo, tendo atingido o Grau de Precisão II e de Fundamentação igual a III.

IV.2.- VALOR DO IMÓVEL: -

Portanto, o valor total do imóvel, objeto da lide, será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 7.760.000,00$$

$$VB = R\$ 0,00$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 7.760.000,00 + R\$ 0,00 => \mathbf{R\$ 7.760.000,00}$$

$$\mathbf{VI = R\$ 7.760.000,00}$$

(SETE MILHÕES, SETECENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

PARA JULHO / 2026

IV.4.- VALOR DA PARTE IDEAL PENHORADA: -

Ainda no sentido de atender a determinação judicial de fls. 2009/2016, e de acordo com a certidão de penhora de fls. 438/441, para fins de complementação será apresentado o cálculo da parte ideal penhorada do imóvel de 45,0% (quarenta e cinco por cento), sendo 22,5% dos direitos de Aldo Storino Junior (item 1.) e mais 22,5% dos direitos de Fatima Aparecida Cesso Storino (item 2.), conforme segue:

$$V_{pi} = VI \times P_i$$

Substituindo e calculando:

$$V_{pi} = R\$ 7.760.000,00 \times 45\% \text{ (fator multiplicador de 0,45)}$$

$$\mathbf{V_{pi} = R\$ 3.492.000,00}$$

$$\mathbf{V_{pi} (45\%) = R\$ 3.492.000,00}$$

(TRÊS MILHÕES, QUATROCENTOS E NOVENTA E DOIS MIL REAIS)

PARA JULHO / 2026

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto no presente trabalho pericial, o valor da parte ideal penhorada de 45,0% (quarenta e cinco por cento) do imóvel, objeto da lide, nos termos da certidão de penhora de fls. 438/441, corresponde a:

IMÓVEL:

**Avenida José Fernando Medina Braga, nº 1095, Fazenda
Capitão João, Mauá/SP, CEP: 09371-604
Matrícula nº 43.624 (CRI de Mauá/SP)
Inscrição fiscal: 30.003.006 (área maior)**

**Valor do imóvel:
R\$ 7.760.000,00**

(SETE MILHÕES, SETECENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

**Valor da parte ideal penhorada:
R\$ 3.492.000,00**

(TRÊS MILHÕES, QUATROCENTOS E NOVENTA E DOIS MIL REAIS)

DATA BASE: JULHO / 2026

VI.- RESPOSTAS AOS QUESITOS: -

VI.1.- PELOS EXEQUENTES: -

-Às fls. 2023/2024: -

1º - Queira o Senhor perito descrever o imóvel e eventuais construções objeto da presente perícia.

Resposta: *Reportar-se do corpo do laudo, em especial ao item II.- Vistoria.*

2º - O imóvel se encontra em boas condições de uso/habitação?

Resposta: *Trata-se de um imóvel de grandes dimensões em área de acesso restrito por falta de prolongamento de via pública, conforme amplamente demonstrado no corpo do laudo, em especial no item II.- Vistoria.*

3º - Qual o tipo de zona comercial em que se situa o imóvel, sob o ponto de vista comercial?

Resposta: *O imóvel está inserido em zona de uso diversificado, conforme II.1.5.- Zoneamento.*

4º - O imóvel está localizado próximo a pontos comerciais e vias de transporte público?

Resposta: *Sim, conforme demonstrado no corpo do laudo, em especial no item II.- Vistoria.*

5º - O imóvel está localizado em região de fácil locomoção de ônibus e metrô para o centro da cidade e demais bairros?

Resposta: *Sim, conforme demonstrado no corpo do laudo, em especial no item II.- Vistoria.*

6º - Queira o Senhor perito informar se o imóvel ora sofreu ou sofre valorização financeira em virtude do desenvolvimento da região?

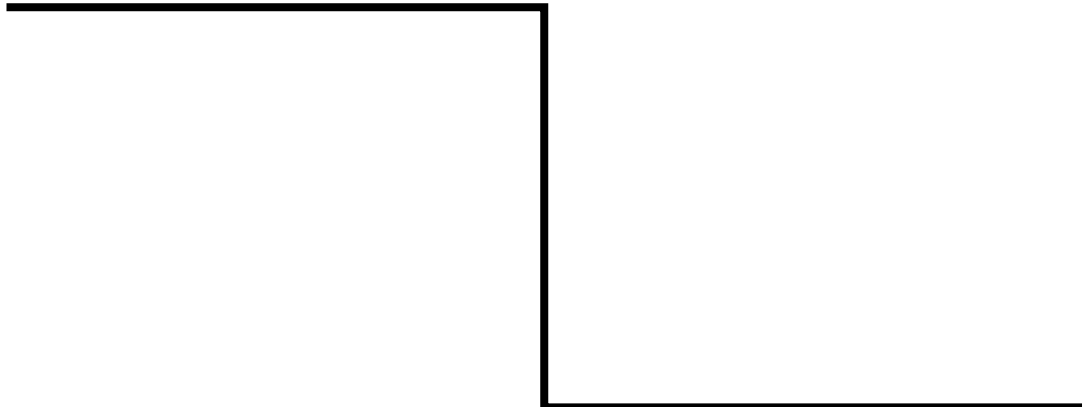
Resposta: *O desenvolvimento da região influencia no valor de mercado do imóvel.*

7º - Favor informar, qual é o valor de mercado atual do imóvel.

Resposta: *Após a conclusão dos trabalhos periciais, concluiu-se pelo valor do imóvel de R\$ 7.760.000,00 (sete milhões, setecentos e sessenta mil reais) - Para Julho de 2026.*

8º - Queira o Senhor perito complementar o laudo pericial, informando tudo o mais que entender necessário ao deslinde da controvérsia.

Resposta: *Vide corpo do laudo.*



VII.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo Pericial** de 36 (trinta e seis) folhas digitalizadas, devidamente datado e *assinado digitalmente* pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laudo**, os seguintes anexos:

ANEXO I: PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II: LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL

ANEXO III: CERTIDÃO INFORMATIVA DE USO DO SOLO

- Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, advogados e demais interessados, no cadastro de Auxiliares da Justiça, do site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - SP, seu "curriculum vitae", carteira do CREA, diploma de engenharia civil, certidões cível e criminal.

Mauá, 7 de julho de 2026.

Assinado digitalmente

ONESIO RODRIGO CASTIONI

CREA/SP: 5061236776

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

M O D E L O D E E S T A T Í S T I C A D E S C R I T I V A

DESCRIPÇÃO : Área Fazenda Capitão João

DATA : 06/07/2026

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

Inscrição fiscal: 30.003.006 (área maior)

Matrícula nº 43.624 - CRIDE Mauá / SP

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	Am
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FA T O R E S

FA T O R Í N D I C E

☒ Localização	25,21
☐ Testada	1,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

FA T O R E S A D I C I O N A I S

FA T O R Í N D I C E Í N C I D Ê N C I A

☒ DATA	749,49	Terreno
--	--------	---------

Eventual atualização da oferta IPC / Fipe

M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

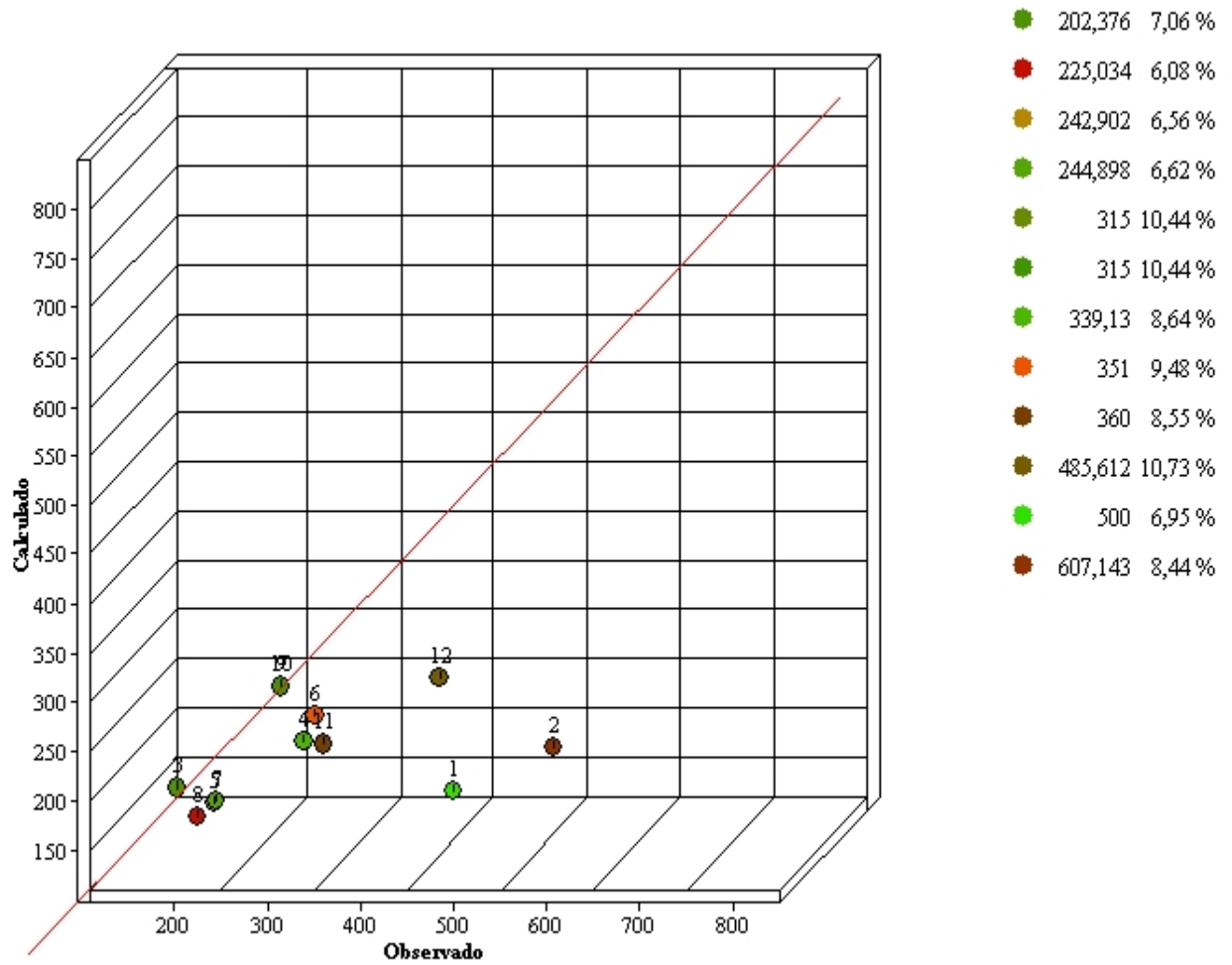
Núm .	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
☒	1 Avenida Papa João XXIII ,2853	500,00	209,52	0,4190	0,9993
☒	2 Avenida Papa João XXIII ,3417	607,14	254,42	0,4190	0,9993
☒	3 Estrada de Guaraçaba ,0	202,38	213,03	1,0526	1,0000
☒	4 Estrada de Guaraçaba ,284	339,13	260,66	0,7686	0,9993
☒	5 Rua Adeline Aminda de Oliveira ,134	242,90	197,92	0,8148	0,9993
☒	6 Rua Joel Rico ,0	351,00	286,00	0,8148	0,9993
☒	7 Rua Joel Rico ,592	244,90	199,54	0,8148	0,9993
☒	8 Rua José Rico ,0	225,03	183,36	0,8148	0,9993
☒	9 Avenida Guaraçaba ,0	315,00	315,00	1,0000	1,0000
☒	10 Avenida Guaraçaba ,0	315,00	315,00	1,0000	1,0000
☒	11 Avenida Guaraçaba ,0	360,00	257,76	0,7160	0,9993
☒	12 Avenida José Fernando Medina Braga ,281	485,61	323,70	0,6666	0,9993

A DERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	500,00	209,52
2	607,14	254,42
3	202,38	213,03
4	339,13	260,66
5	242,90	197,92
6	351,00	286,00
7	244,90	199,54
8	225,03	183,36
9	315,00	315,00
10	315,00	315,00
11	360,00	257,76
12	485,61	323,70

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Valores Observados x Valores Calculados



A P R E S E N T A Ç Ã O D O S R E S U L T A D O S**D A D O S D O A V A L I A N D O****Tipo :** Terreno **Local :** Avenida José Fernando Medna Braga 1095 Fazenda Capitão João **Data :** 06/07/2026**Cliente :** Proc: 0017485-90.2010.8.26.0348**Área m² :** 44.127,08**Modalidade :** Venda**Distribuição espacial****V A L O R E S U N I T Á R I O S****Média Unitários :** 349,01**Desvio Padrão :** 124,17**- 30% :** 244,31**+ 30% :** 453,71**Coefficiente de Variação :** 35,5800**V A L O R E S H O M O G E N E I Z A D O S****Média Unitários :** 251,33**Desvio Padrão :** 50,50**- 30% :** 175,93**+ 30% :** 326,72**Coefficiente de Variação :** 20,0900**G R A U D E F U N D A M E N T A Ç Ã O**

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigmática	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação inform refa todos as caract dos dados refa os fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

G R A U D E F U N D A M E N T A Ç Ã O : III**F O R M A Ç Ã O D O S V A L O R E S****MÉDIA SANEADA (R\$):** 251,33**TESTADA:** 0,0000**FRENTE S M U L T I P L A S:** 0,0000**V A L O R U N I T Á R I O (R\$/m²):** 251,33000**PROFUNDIDADE** 0,0000**F A T O R Á R E A:** 0,0000**V A L O R T O T A L (R\$):** 11.090.259,70**I N T E R V A L O S D E C O N F I A N Ç A (80%): P a r a d i g m a****I N T E R V A L O M Í N I M O :** 231,46**I N T E R V A L O M Á X I M O :** 271,20**G R A U D E P R E C I S Ã O****G R A U D E P R E C I S Ã O : II****I N T E R V A L O S D E C O N F I A N Ç A (80%): A v a l i a n d o****I N T E R V A L O M Í N I M O :** 202,54**I N T E R V A L O M Á X I M O :** 300,12

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2026

SETOR : 027

QUADRA : 028

ÍNDICE DO LOCAL: 60,16

CHAVE GEOGRÁFICA : 27.028.011

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Papa João XXIII

NÚMERO : 2853

COMP.:

BARRO : Loteamento Industrial Corral

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09370-800

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 13.500,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 270,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 9.985,00 m²

PADRÃO CONSTR.: galpão médio

CONSERVAÇÃO : regular

COEF. PADRÃO: 1,659 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,893 CUSTO BASE (R\$): 2.221,44

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 32.860.979,30 VALOR ARBITRADO (R\$) : 22.950.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 749,49 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 33.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Invictus Imóveis - Creci: 26.017-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 4432-4112

TELEFONE : (11)-44324112

OBSERVAÇÃO :

Galpão de 7.000,00m² de área fabril/armazenamento - 1.000,00m² mezanino - pd de 8,5m - administrativo e apoio - Zona: ZDE-1A - Código: 18059

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,58	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 209,62
		VARIAÇÃO : 0,4400
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9968

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2026

SETOR : 027

QUADRA : 030

ÍNDICE DO LOCAL : 60,16

CHAVE GEOGRÁFICA : 27.030.003

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Papa João XXIII

NÚMERO : 3417

COMP.:

BARRO : Serãozinho

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09370-800

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 5.600,00 TESTADA - (cf) m 59,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 94,92

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 3.800,00 m²

PADRÃO CONSTR.: galpão simples (+) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,268 DADEREAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,577 CUSTO BASE (R\$): 2.221,44

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 6.176.084,81 VALOR ARBITRADO (R\$) : 13.880.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 749,49 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 19.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Gonçalves Imóveis - Creci: 6.051-J

CONTATO : Corretor - Whatsapp (11) 4331-4040

TELEFONE : (11)-43314040

OBSERVAÇÃO :

Galpão com pd de 10m, cabine primária, prédio adm., área fabril, refeitório, vestiários e salas de apoio, estacionamento, ponte rolante, ZDE-1A

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,58	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
VALOR UNITÁRIO :	607,4	
HOMOGENEIZAÇÃO :	254,8	
VARIAÇÃO :	0,4	
VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2026

SETOR : 027

QUADRA : 018

ÍNDICE DO LOCAL : 25,21

CHAVE GEOGRÁFICA : 27.018.041

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada de Guaraçaba

NÚMERO : 0

COMP.:

BARRO : Vila Carlina

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09370-840

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 168.992,66 TESTADA - (cf) m 530,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 318,85
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 749,49 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 38.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Paulo Bio Imóveis - Creci: 12.512-J

CONTATO : Corretor - Celular (11) 4516-1666

TELEFONE : (11)-45161666

OBSERVAÇÃO :

Área composta de 2 terrenos: UM de 110.597,16 m² - OUTRO de 58.395,50 m² - Área desmatada: 119.000,00 m² - Planta (em estudo): 75.000,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 202,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 213,88
		VARIAÇÃO : 1,0666
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0666

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2026

SETOR : 027

QUADRA : 018

ÍNDICE DO LOCAL : 35,21

CHAVE GEOGRÁFICA : 27.018.011

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada de Guaraçaba

NÚMERO : 284

COMP.:

BARRO : Serãozinho

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09370-840

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 22.557,73 TESTADA - (cf) m 142,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 158,86
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 749,49 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 8.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Invictus Imóveis - Creci: 26.017-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 4432-4112

TELEFONE : (11)-44324112

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - com vegetação - Zona: ZDE-1A - Macrozona Industrial - Código: 6185
<https://invictusimoveis.com.br/imovel/detalhes/6185>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,28	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	339,33
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	260,66
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,76
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,99
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				

Este documento é assinado digitalmente por GUNESIO RODRIGO CASTILHONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2026 às 17:32, sob o número WMAU26700576342. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017485-90.2010.8.26.0348 e código mGonXNhl.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2026

SETOR : 027

QUADRA : 001

ÍNDICE DO LOCAL : 30,94

CHAVE GEOGRÁFICA : 27.001.001

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adelina Arminda de Oliveira

NÚMERO : 134

COMP.:

BARRO : Vila Carolina

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09370-821

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 140.797,80 TESTADA - (cf) m 350,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 402,28

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 749,49 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 38.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Paulo Bio Imóveis - Creci: 12.512-J

CONTATO : Sr. Nicolas - Celular (11) 99930-1199

TELEFONE : (11)-45161616

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago com vegetação - Área total: 184.663,00 m² com aproveitamento de 75.000,00 m² - ZDE-1A - Sem contaminação - Código: 1048.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,19	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	242,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	197,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,80
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,99
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2026

SETOR : 027

QUADRA : 022

ÍNDICE DO LOCAL : 30,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joel Ríco

NÚMERO : 0

COMP.:

BARRO : Vila Carina

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09370-800

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO
 ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO
 ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS
 ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 40.000,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 400,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 749,49 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 15.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Ouro Vallote Imóveis - Creci: 8.734-J

CONTATO : Sra. Monica - Celular (11) 91336-9906

TELEFONE : (11)-260140

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Zona: ZDE - Código: AR230801X.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,19	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
VALOR UNITÁRIO :	351,00	
HOMOGENEIZAÇÃO :	286,00	
VARIAÇÃO :	0,80	
VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,99	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2026

SETOR : 027

QUADRA : 022

ÍNDICE DO LOCAL : 30,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joel Ríc o

NÚMERO : 592

COMP.:

BARRO : Vila Ca rlinha

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09370-800

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 147.000,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 735,00
ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Irre gular ESQUINA : Nã o
TOPOGRAFIA : p lano
CONSISTÊNCIA : se co

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 749,49 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 40.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Remax Bronze Imóveis - Creci: 39.420-J

CONTATO : Sr. Willian Miranda - Celular (11) 98179-1261

TELEFONE : (11)-455571

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Processo em andamento perante a Cetesb - ZDE.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,19	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	244,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	199,04
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8488
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9902
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2026

SETOR : 027

QUADRA : 022

ÍNDICE DO LOCAL : 30,94

CHAVE GEOGRÁFICA : 27.022.002

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Rico

NÚMERO : 0

COMP.:

BARRO : Se rtã o zinh o

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09370-823

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 55.991,56 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1.119,83

ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Irre g ula r ESQUINA : Nã o

TOPOGRAFIA : p la n o

CONSISTÊNCIA : se c o

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 749,49 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 14.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Invictus Imóveis - Creci: 26.017-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 4432-4112

TELEFONE : (11)-44324112

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - com vegetação - Zona: ZDE-1A - Macrozona Industrial - Código: 24434

<https://invictusimoveis.com.br/imovel/detalhes/24434>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,19	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	225,33
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	183,66
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,84
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,99
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2026

SETOR : 028

QUADRA : 006

ÍNDICE DO LOCAL : 25,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Guaraciaba

NÚMERO : 0

COMP.:

BARRO : Vila Carlina

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09370-840

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 110.000,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 550,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 749,49 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 38.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Franco Imóveis - Creci: 22.650-J

CONTATO : Sr. José Kovacic - Celular (11) 97208-1999

TELEFONE : (11)-451362

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Oferta de R\$ 350,00/m² - ZDE-1A.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 315,00
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 315,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2026

SETOR : 028

QUADRA : 006

ÍNDICE DO LOCAL: 25,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Guaraçaba

NÚMERO : 0

COMP.:

BARRO : Vila Carina

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09370-840

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 22.500,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 225,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 749,49 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 7.875.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Franco Imóveis - Creci: 22.650-J

CONTATO : Sr. José Kovacic - Celular (11) 97208-1999

TELEFONE : (11)-451362

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Oferta de R\$ 350,00/m² - ZDE-1A.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 315,00
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 315,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2026

SETOR : 028

QUADRA : 006

ÍNDICE DO LOCAL: 35,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Guaraçaba

NÚMERO : 0

COMP.:

BARRO : Vila Carlina

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09370-840

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 58.300,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 291,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 749,49 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 23.320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Franco Imóveis - Creci: 22.650-J

CONTATO : Sr. José Kovacic - Celular (11) 97208-1999

TELEFONE : (11)-451362

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Com licenciamento pela Cetesb - Oferta de R\$ 400,00/m² - ZDE-1A.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,28	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 360,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 257,66
		VARIAÇÃO : 0,74
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2026

SETOR : 030

QUADRA : 003

ÍNDICE DO LOCAL : 37,82

CHAVE GEOGRÁFICA : 30.003.011

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida José Fernando Medina Braga

NÚMERO : 281

COMP.:

BARRIO : Fazenda Capitão João

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09371-604

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 13.900,00 TESTADA - (cf) m 42,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 330,95
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 749,49 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 7.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Maia Imóveis - Creci: 20.220-J

CONTATO : Corretor - Whatsapp (11) 4223-8888

TELEFONE : (11)-42238888

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Zona: ZUD-1 - Código: 39123

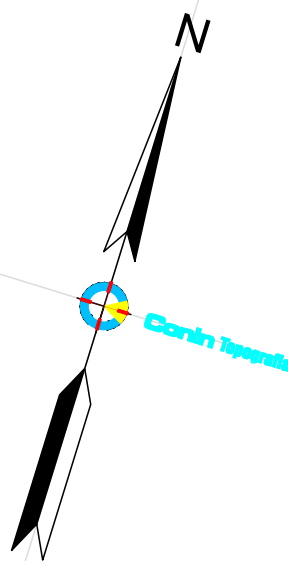
<https://www.maiaimoveis.com/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-parque-sao-vicente-em-maua/39123>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP	FA TO RES A DIC IO NA IS	VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,33	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 485,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 323,85
		VARIAÇÃO : 0,6666
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9933

ANEXO II

**LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO
CADASTRAL**



Curvas De Nível	Alambrado	Cerca	Grade	Cerca Viva	Construção De Alvenaria
105					
100					
Guia	Muro	Poste/Lumínria	Arvore	Divisã	Cobertura
Caminho	Alinhamento Predial	Lumínria			
Ponto Colado	Mãrço	Talude	Boca De Lobo	Telefone/Correio	Caixa Inspeção
000.00	Lotes			Correio	(x)telefone (x)elctricidade (x)no identi
PV.Esgoto	PV.Água	PV.Telefone	corrego	Área App	Brejo
Tubo	PL(Piaca)	Escala	Vertice		
R\$0.00					

</

ANEXO III

CERTIDÃO INFORMATIVA DE USO DO SOLO



PREFEITURA DE MAUÁ
CIUS - CONSULTA INFORMATIVA DE USO DO SOLO

Este documento não possui valor de Licenciamento, bem como sua validade é de 120 (cento e vinte) dias a partir da data da emissão
As informações contidas neste documento não exime o interessado de executar o Licenciamento da atividade pretendida nos órgãos competentes junto ao Estado.

CIUS nº 59820		Data Consulta 16/06/2026	
Identificação			
Interessado Perito			
Inscrição Imobiliária 30.003.006		Endereço AVENIDA JOSE FERNANDO MEDINA BRAGA, 1095	
Bairro CAPITAO JOAO, FAZENDA		Loteamento PARQUE ITRAPOÃ	

Dados Físicos			
Área Lote Geo.	49.497,20	Área Lote Cad.	46.661,00
Área Construída			
Coord.	-46.4818, -23.6845		

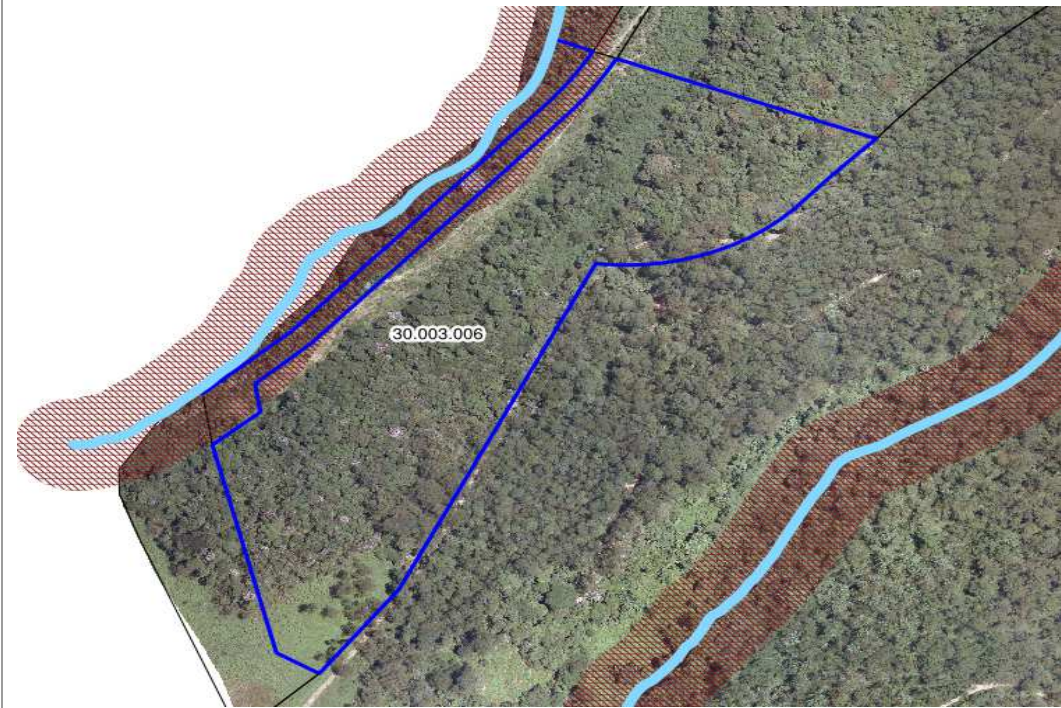


Imagem ilustrativa, necessário levantamento topográfico. Fonte: Aerofotogrametria 2010 - Sirgas 2000.
Obrigatório consultar a base da Emplasa/IGC para verificação da incidência de Hidrografia e APP.

Interferências no Lote	
APM	Não incide
App 50m	Não incide
App 30m	Sim
Dist. ZC	2717 metros

Legenda	
	Lote
	Hidrografia
	APP 30m

Zoneamento			
Macrozoneamento	Zoneamento	Zona	Zoneamento Especial
MZC-Macrozona Central	ZUD 1	Zona de Uso Diversificado 1	Não incide

Índices Urbanísticos											
Zona	Uso do Solo		Parcelamento do Solo		Ocupação do Solo						
	Categorias de uso permitidas (8)	Exigência / Controle de Impacto	Lote mínimo (m²)	Testada Mínima (m)	Taxa de Ocupação %	Taxa de Permeabilidade (TP) (3) (4)	Coeficiente de Aproveitamento - CA			Recuo	
ZUD 1	Não incômodo	-	125	5	70%	Lote ≤ 500 m² 5% Lote > 500 m² 15%	Mínimo	Básico	Máximo (2)	Frontal (*) ver art 33 a 35	Fundos (*) Ver Art.36 a 37
	Incômodo I	Anexo VI	250 para o uso industrial	10 industrial			0,2	Unifamiliar 2 Multifamiliar, Misto, Diversificados e outros 2,5	5	5m (1) (6) (7) Altura 15m: R = (H/15,00) + 4,00 >5,00m	R = (H/15,00) + 0,5>1,50m Altura até 7m: dispensado Recuo mediante condições
										R = (H/15,00) + 0,5 > 1,5m Altura até 15m: dispensado Recuo mediante condições	

Uso / Atividade Pretendida	
Uso Residencial	Tipo Atividade Residencial
Atividade Residencial	Nível Incomod. Não Incômodas
Exceção	
Posição	Protocolado
Data Alteração 16/06/2026	